



**INFORME DE AUDITORÍA**

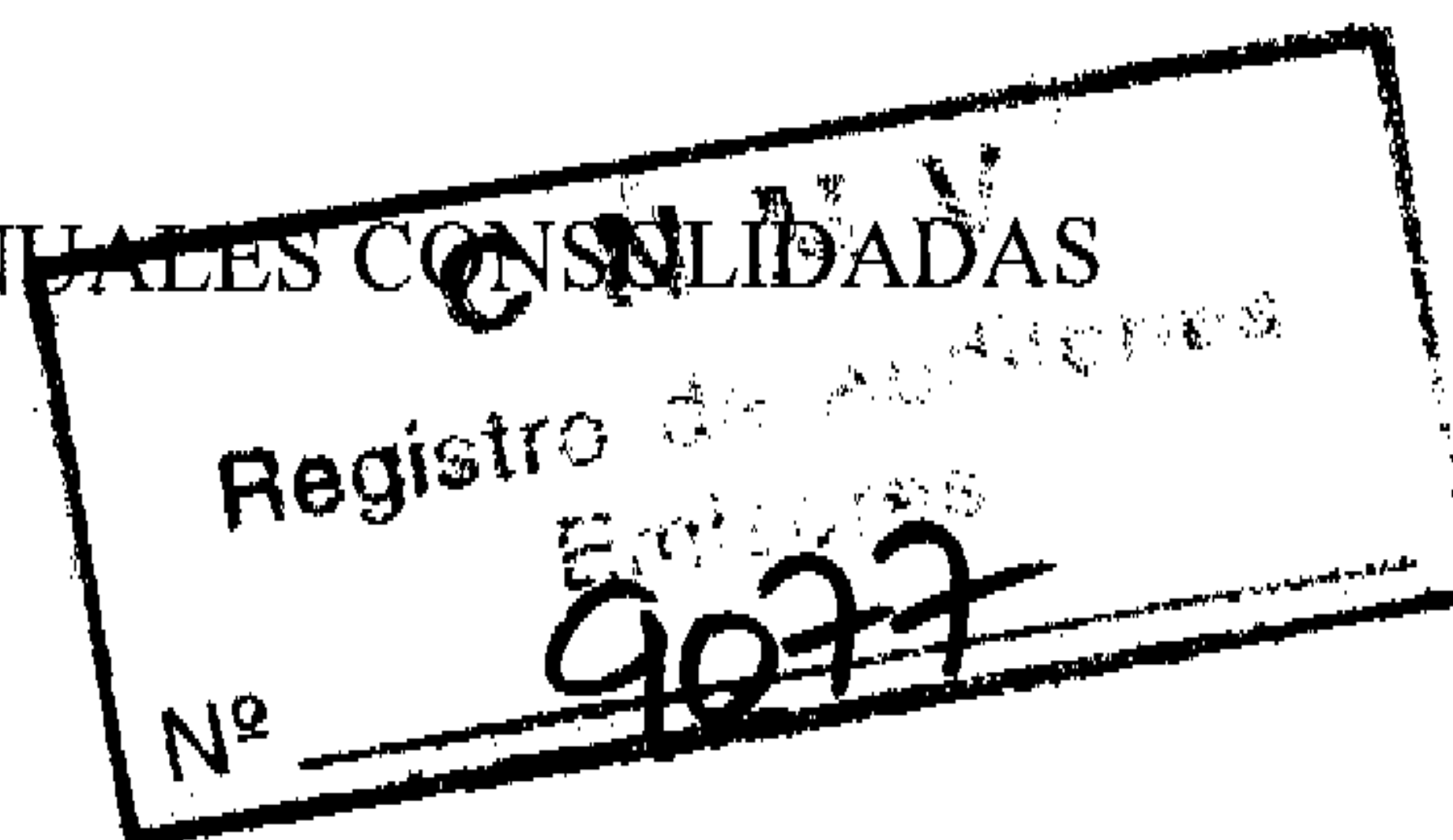
\* \* \* \*

**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 2005**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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



1. Hemos auditado las cuentas anuales de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005 y la cuenta de resultados consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de una sociedad dependiente y una asociadas cuyos activos y resultados negativos representan, al 31 de diciembre de 2005, 157 y 7 millones de euros, respectivamente, del total consolidado. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas consolidadas de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes se basa, en lo relativo a las cifras aportadas por dichas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores. En el Anexo I de la memoria consolidada adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.

2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la nota 2.e) de la memoria integrante de las cuentas anuales consolidadas adjuntas las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 9 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informe de los otros auditores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 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 2005. 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

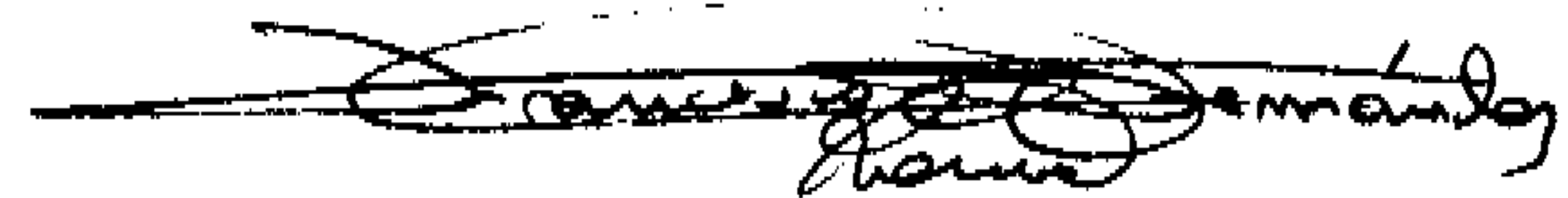
Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2006 N° A1-000554  
COPIA GRATUITA

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

9 de marzo de 2006

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



Francisco V. Fernández Romero

## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

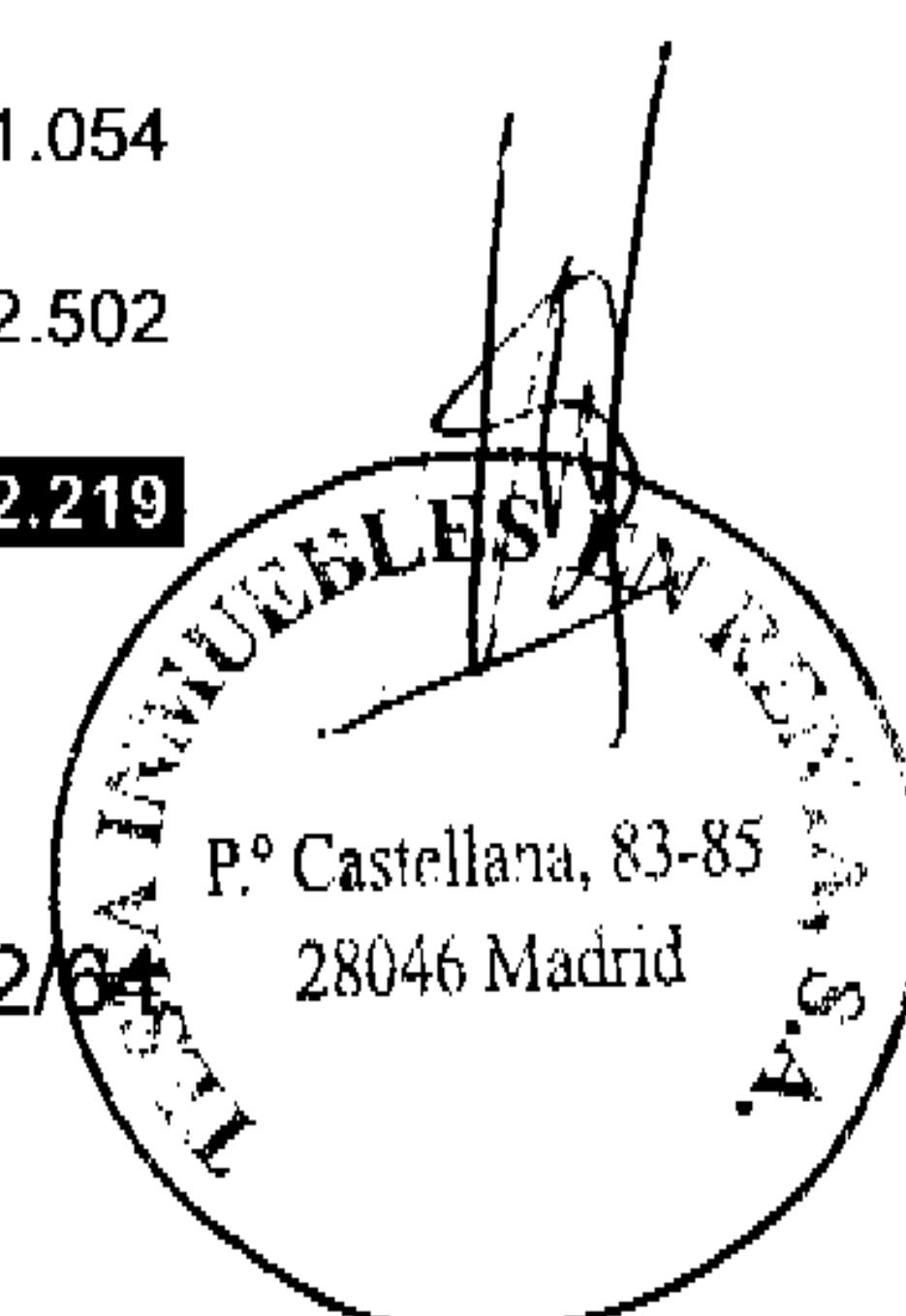
Informe de auditoria,  
Cuentas anuales consolidadas  
al 31 de diciembre de 2005



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

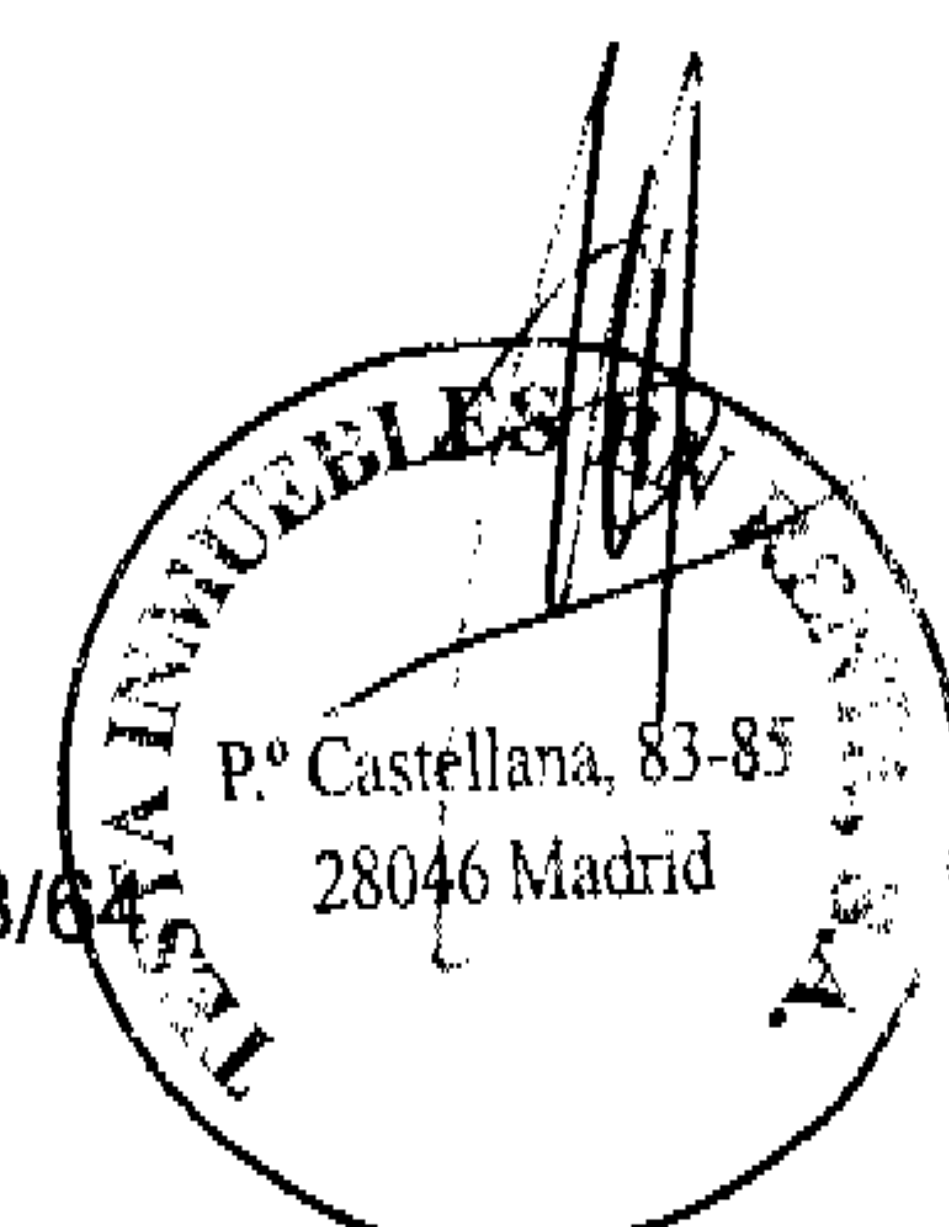
	Miles de euros	
	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
<b>ACTIVO</b>		
<b>A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS</b>	<b>4.702</b>	<b>0</b>
<b>B) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.453.734</b>	<b>2.455.045</b>
I. Inmovilizaciones materiales (Nota 3)	347.831	362.193
II. Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	1.836.077	1.788.180
III. Activos intangibles (Nota 5)	112.731	114.066
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación (Nota 6)	7.355	7.120
V. Activos financieros no corrientes (Nota 7)	147.024	173.351
VI. Impuestos diferidos	2.716	10.135
<b>C) ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>34.319</b>	<b>57.174</b>
I. Existencias	75	56
II. Deudores	12.563	44.099
III. Otros activos financieros corrientes	0	1.535
IV. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	21.681	11.484
<b>D) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Nota 8)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVO.</b>	<b>2.492.755</b>	<b>2.512.219</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETO (Nota 9)</b>	<b>1.075.238</b>	<b>1.044.271</b>
<b>B) PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.315.825</b>	<b>1.359.735</b>
I. Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Nota 10)	4.828	6.308
II. Provisiones para riesgos y gastos (Nota 11)	3.432	3.716
III. Acreedores a largo plazo	1.307.565	1.349.711
1. Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	1.260.085	1.313.600
2. Instrumentos financieros a valor razonable (Nota 12)	6.385	9.027
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	828	617
4. Otros acreedores (Nota 13)	40.267	26.467
<b>C) PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>101.692</b>	<b>108.213</b>
I. Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	56.490	62.167
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	29.743	24.018
III. Acreedores comerciales	9.262	17.463
IV. Otras deudas no comerciales	3.396	1.009
V. Provisiones para operaciones de tráfico	2.106	1.054
VI. Otros pasivos corrientes	695	2.502
<b>TOTAL PASIVO.</b>	<b>2.492.755</b>	<b>2.512.219</b>



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Ejercicio 2005</b>	<b>Ejercicio 2004</b>
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14)	209.958	191.983
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado (Nota 3)	3.925	446
Otros ingresos de explotación	395	(378)
Otras ganancias	551	1.339
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>214.829</b>	<b>193.390</b>
Variación de existencias de productos terminados	12	(6)
Aprovisionamientos	(720)	(527)
Gastos de personal	(6.296)	(6.639)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	(32.041)	(30.650)
Variación de las provisiones de tráfico	(349)	(201)
Otros gastos de explotación	(41.720)	(38.882)
Otras pérdidas	(902)	(2.044)
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(82.016)</b>	<b>(78.949)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>132.813</b>	<b>114.441</b>
Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	0	1
Otros intereses e ingresos asimilados	7.784	5.123
Gastos financieros netos imputados a inversión	0	0
Diferencias positivas de cambio	2.006	0
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>9.790</b>	<b>5.124</b>
Gastos financieros y gastos asimilados	(56.160)	(56.671)
Variación de las provisiones de inversiones financieras	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	(152)
Variación provisiones	10.140	7.643
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (Nota 17)</b>	<b>(46.020)</b>	<b>(49.180)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(36.230)</b>	<b>(44.056)</b>
Resultado de sociedades por el método de participación (Nota 6)	14	265
Rtado. por operac. de activos no corrientes mantenidas para la venta (Nota 19)	140	129.736
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>96.737</b>	<b>200.386</b>
Impuestos sobre Sociedades (Nota 20)	(36.021)	(45.556)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>60.716</b>	<b>154.830</b>
<b>Ganancias por acción básicas</b>	<b>0,53</b>	<b>1,34</b>
<b>Ganancias por acción diluídas</b>	<b>0,53</b>	<b>1,34</b>



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA**

<b>Estado de Flujos de Efectivo</b>			
<b>Grupo Testa</b>			
<b>Miles de euros</b>		<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>Resultado de Explotación</b>	<b>132.813</b>	<b>114.441</b>
más:	Dotación para amortizaciones de inmovilizado	32.041	30.650
más:	Variación de las provisiones de tráfico	349	201
más:	Intereses recibidos	9.790	5.124
menos:	Intereses abonados	(56.160)	(56.823)
más:	Otros resultados	140	129.736
menos:	Impuesto de sociedades	(36.021)	(45.556)
	<b>Fondos Generados por las Operaciones</b>	<b>82.952</b>	<b>177.773</b>
Dism/(Inc):	Clientes, y otros deudores	29.628	4.454
Dism/(Inc):	Existencias	(19)	806
Inc/(Dism):	Acreedores comerciales	(8.201)	(14.321)
Inc/(Dism):	Otros activos y pasivos corrientes	5.125	13.273
	<b>Variación del Capital Circulante Neto</b>	<b>26.533</b>	<b>4.212</b>
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas</b>		<b>109.485</b>	<b>181.985</b>
menos:	Inversiones en inmovilizado material e inmaterial	(5.923)	(299.085)
menos:	Inversiones en proyectos inmobiliarios	(80.929)	(121.132)
menos:	Inversiones en inmovilizado financiero	(27.304)	(50.862)
más:	Desinversiones en inmovilizado material e inmaterial	22.455	6.834
más:	Desinversiones en proyectos inmobiliarios	156	74.991
más:	Desinversiones en inmovilizado financiero	56.113	21.905
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión</b>		<b>(35.432)</b>	<b>(367.349)</b>
Inc/(Dism):	Endeudamiento financiero a largo plazo	4.773	223.489
Inc/(Dism):	Endeudamiento financiero a corto plazo	0	10.534
Inc/(Dism):	Disminución endeudamiento financiero	(58.287)	(50.752)
	<b>Variación del Endeudamiento Financiero</b>	<b>(53.514)</b>	<b>183.271</b>
menos:	Dividendos pagados	(30.601)	(15.012)
	<b>Variación de la Financiación Propia</b>	<b>(30.601)</b>	<b>(15.012)</b>
más/(menos):	Otras Fuentes de Financiación	20.259	21.616
	<b>Otras Fuentes de Financiación</b>	<b>20.259</b>	<b>21.616</b>
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación</b>		<b>(63.856)</b>	<b>189.875</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>		<b>10.197</b>	<b>4.511</b>

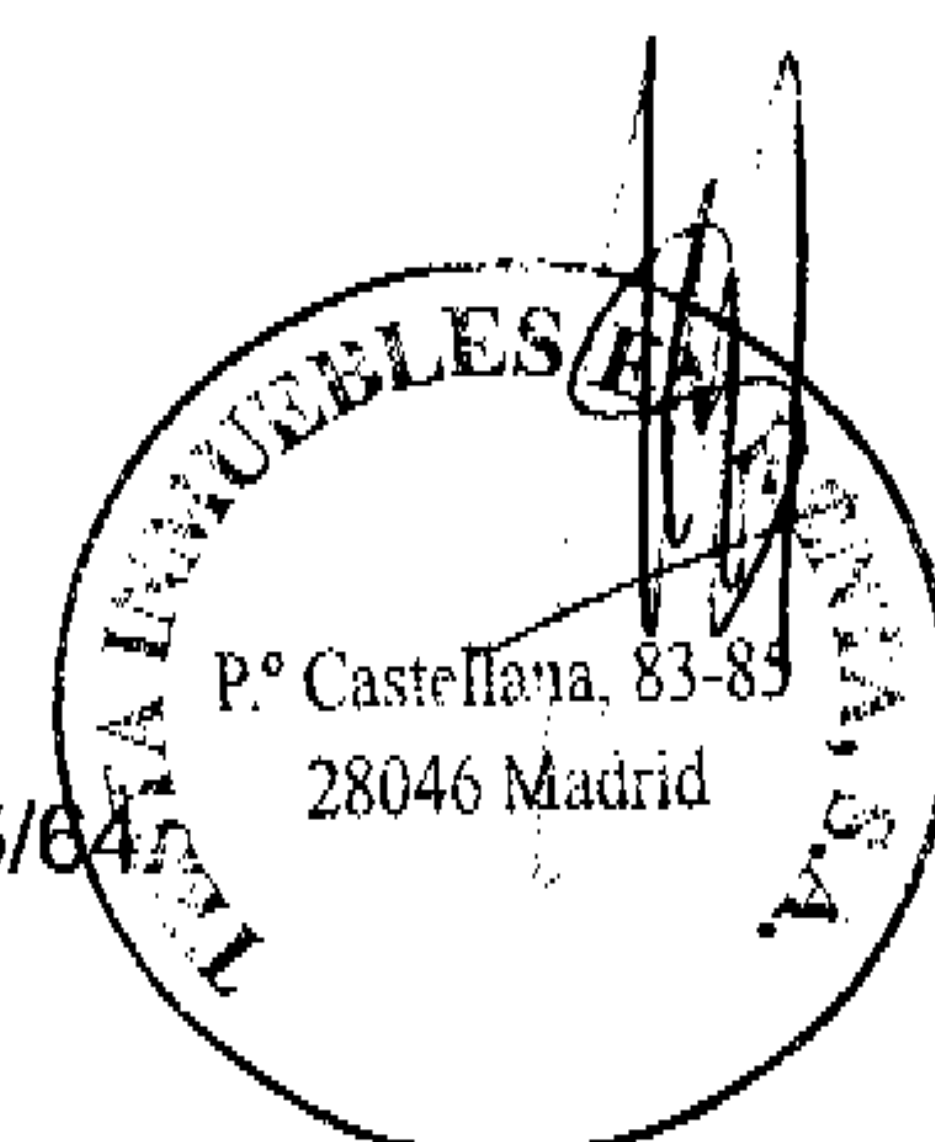


**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO 2005 Y 2004**

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-04	Distribución resultado	Dividendo Complement	Resultado 2005	Otros Movimientos	Saldo al 31-dic-05
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	100.628	104.674	0	0	1.114	206.416
Reservas en sociedades consolidadas:						
Por integración global y proporcional	17.127	19.884	0	0	(262)	36.749
Por puesta en equivalencia	61	249	0	0	0	310
Dividendo entregado a cuenta	(15.012)	30.024	(15.012)	(15.589)	0	(15.589)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	154.831	(154.831)	0	60.716	0	60.716
	<b>1.044.271</b>	<b>0</b>	<b>(15.012)</b>	<b>45.127</b>	<b>852</b>	<b>1.075.238</b>

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 01-ene-04	Distribución resultado	Dividendo Complement	Resultado 2004	Otros Movimientos	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	9.847	89.962	0	0	819	100.628
Reservas en sociedades consolidadas:						
Por integración global y proporcional	6.205	11.531	0	0	(609)	17.127
Por puesta en equivalencia	(428)	209	0	0	280	61
Dividendo entregado a cuenta	(60.024)	60.024	0	(15.012)	0	(15.012)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	161.726	(161.726)	0	154.831	0	154.831
	<b>903.962</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139.819</b>	<b>490</b>	<b>1.044.271</b>





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### 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

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

Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene su domicilio social en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid.

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 2005 se han incorporado al perímetro de consolidación del Grupo Testa las sociedades Testa Hospitalaria de Parla, S.A. y Testa Hospitalaria de Coslada, 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.

##### a) Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

El Grupo Testa ha adoptado la última versión de todas las normas aplicables emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE).

Las cuentas anuales individuales de 2005 de las sociedades del Grupo, se propondrán a la aprobación de sus respectivas Juntas Generales de Accionistas dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que, como consecuencia de dicho proceso, no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas de 2005. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 preparadas de acuerdo con PCGA fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de 31 de mayo de 2005.

Las cifras contenidas en los documentos que comparan estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa que corresponden al ejercicio 2005 se formulan por el Consejo de Administración de la Sociedad el 7 de marzo de 2006.

#### b) Comparación de la información

La información financiera consolidada del Grupo Testa correspondiente al ejercicio 2004 fue preparada de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (en adelante, "PCGA") en España. En virtud del Reglamento del Parlamento Europeo 1606/2002, de 19 de julio, el Grupo Testa está obligado a adoptar las NIIF para la preparación y presentación de la información financiera consolidada a partir del 1 de enero de 2005. Por tanto, para cumplir con la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros, el Grupo Testa presenta, a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2004 siguiendo los mismos criterios que los aplicados en la elaboración de los presentes estados financieros.

#### c) Excepciones aplicadas al balance de apertura

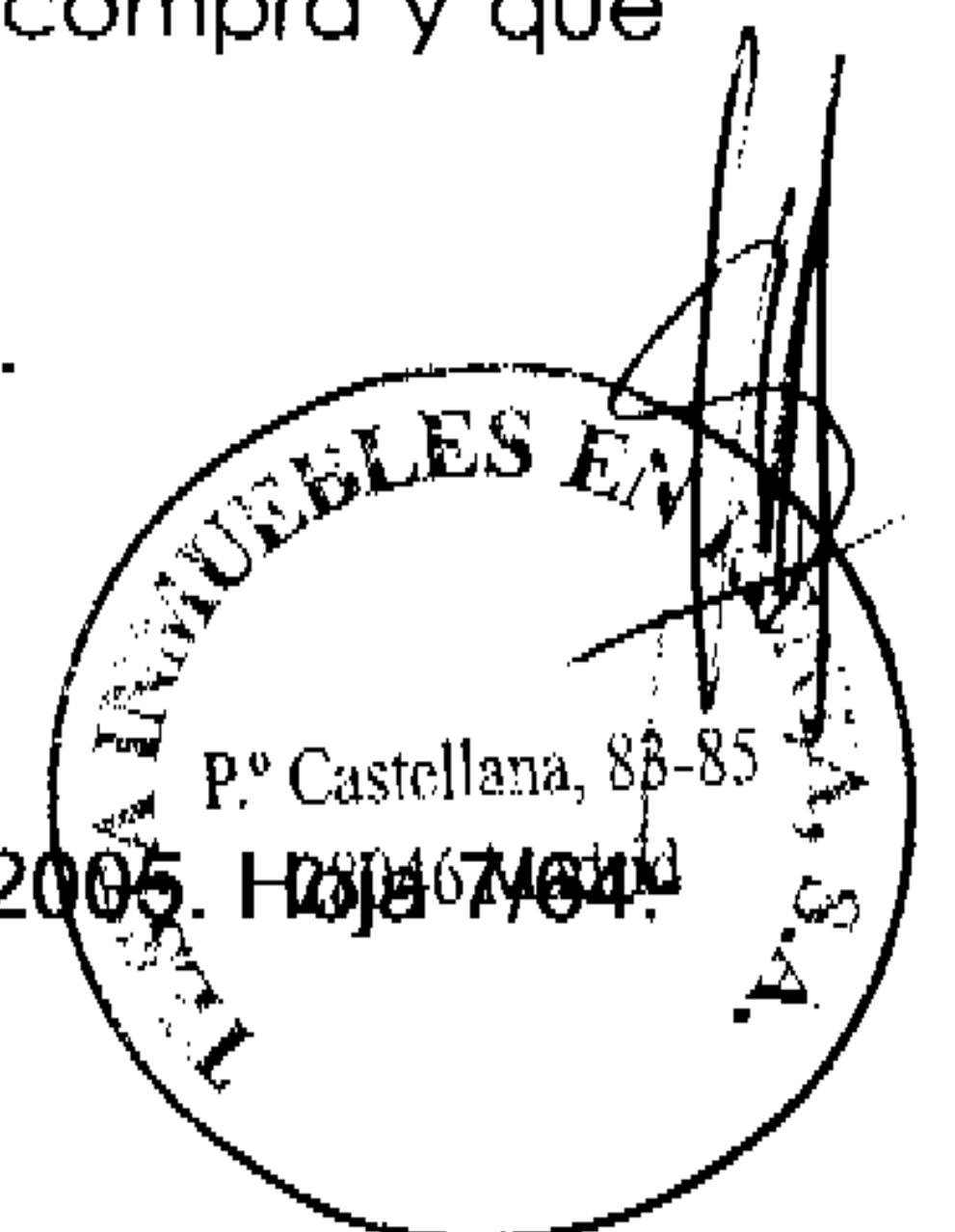
El ejercicio 2005 es el primer ejercicio en el que el Grupo Testa ha preparado estados financieros de acuerdo con las NIIF, según han sido adoptadas por la Unión Europea. Consecuentemente, ha aplicado determinadas exenciones incluidas en la NIIF 1, relativas a la fecha de primera aplicación de las NIIF, para la conversión del balance de situación al 31 de diciembre de 2003 elaborado de acuerdo a principios y criterios contables generalmente aceptados en España (PCGA) para la obtención de los saldos del balance de apertura al 1 de enero de 2004 de acuerdo con las NIIF. La NIIF 1 permite, a aquellas sociedades que las adoptan por primera vez, determinadas exenciones sobre la aplicación de todos los requerimientos establecidos por las NIIF en la fecha de transición, que es el 1 de enero de 2004.

El Grupo Testa ha adoptado las siguientes excepciones en el balance de apertura en la fecha de transición:

##### c.1) Combinaciones de negocios

En el primer periodo de adaptación, una sociedad puede decidir no adoptar la NIIF 3-Combinaciones de negocios de forma retroactiva a combinaciones de negocios realizadas antes de la fecha de transición. El Grupo Testa ha elegido esta excepción, lo que implica:

- El valor contable del fondo de comercio a la fecha de transición será el valor tomado de acuerdo a PCGA, ajustado, cuando sea aplicable, por:
  - el valor del inmovilizado inmaterial contabilizado en una combinación de negocios anterior, cuando este inmovilizado no cumpla los requisitos para ser contabilizado conforme a lo establecido por las NIIF,
  - el valor del inmovilizado inmaterial incluido en el fondo de comercio cuando este inmovilizado no cumpla con los requisitos para ser contabilizado como tal, de acuerdo con las NIIF, en el balance de situación del balance de situación adquirido,
  - los efectos de posibles contingencias que pudieran afectar al precio de compra y que han sido resueltos antes de la fecha de transición, y
  - cualquier efecto resultante del análisis de deterioro del fondo de comercio.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### c.2) Coste atribuible al inmovilizado material e inmaterial a la fecha de transición

De acuerdo con la NIIF 1, párrafos 16-19, el Grupo Testa ha decidido valorar el inmovilizado material e inmaterial al coste de adquisición, incluidas las revalorizaciones legales a las que la Sociedad se ha acogido hasta la fecha de transición, conforme a su valor contable de acuerdo con PCGA.

#### c.3) Asignación de los instrumentos financieros contabilizados antes de la fecha de transición

La NIIF 39 exige que los instrumentos financieros sean asignados a las diferentes categorías a la fecha de adquisición. Sin embargo, la NIIF 1 permite a las empresas asignar los instrumentos financieros en la fecha de transición, la cual ha sido elegida por el Grupo.

#### c.4) Instrumentos financieros de cobertura

Conforme a lo exigido por la NIIF 1.28, a la fecha de transición a la NIIF 39 (1 de enero de 2004), en lo relativo a reconocimiento y valoración el Grupo ha:

- valorado todos los derivados a su valor razonable; y
- eliminado todas las pérdidas y ganancias diferidas reconocidas bajo PCGA en España en relación a todos los derivados.

#### c.5) Estimaciones

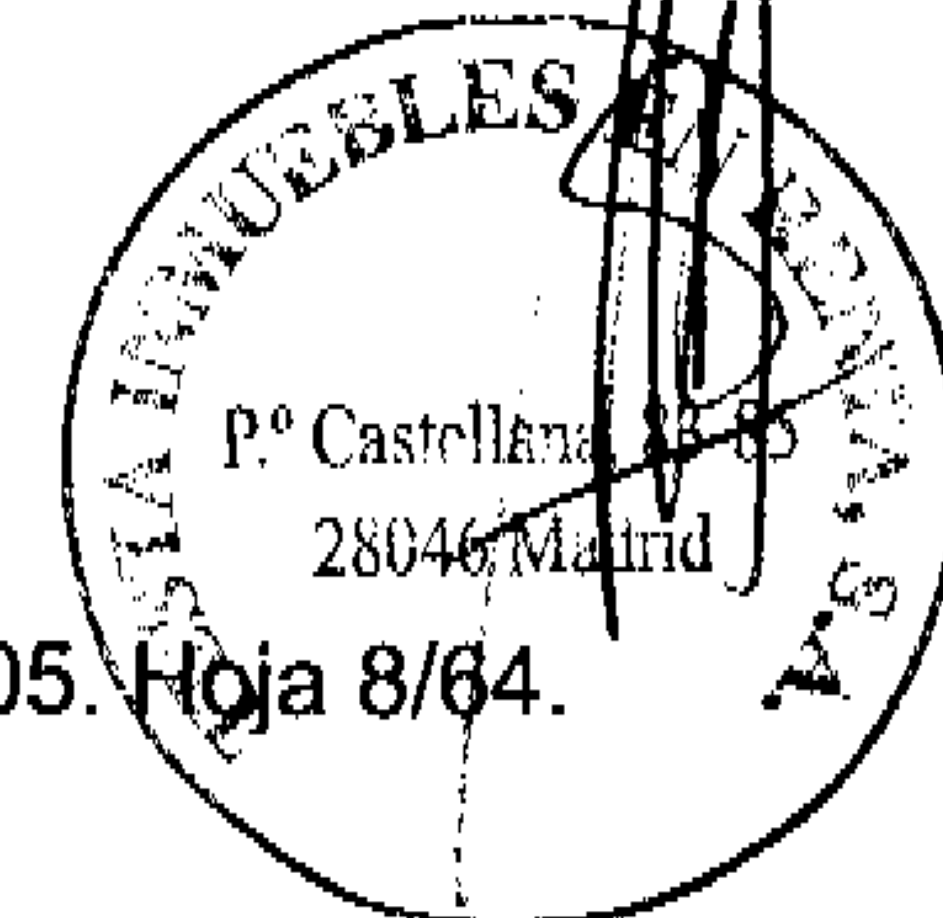
Las estimaciones realizadas por una entidad bajo NIIF a la fecha de transición deben ser uniformes con las estimaciones realizadas a la misma fecha conforme a los principios aplicables previamente (después de los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a no ser que haya una evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

El Grupo Testa no ha necesitado modificar ninguna estimación adicional utilizada para el cálculo de saldos previamente contabilizados bajo PCGA.

#### c.6) NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

Esta NIIF debe ser aplicada retrospectivamente a los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta así como a las actividades que cumplan los criterios para ser clasificadas como interrumpidas, después del 1 de enero de 2005. Una entidad puede aplicar los criterios establecidos por esta NIIF a todos los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta así como a las actividades que cumplan los criterios para ser clasificadas como interrumpidas en cualquier fecha antes del 1 de enero de 2005, siempre que la valoración y otra información necesaria para la aplicación de esta NIIF-UE estuviera disponible en la fecha en la que inicialmente se cumplió con estos requisitos.

El Grupo Testa ha optado por aplicar la NIIF 5 a partir de 1 de enero de 2004.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### d) Políticas contables

Los estados financieros consolidados adjuntos, preparados de acuerdo con NIIF-UE, están presentados en miles de euros, redondeados a millar más próximo, excepto que se indique lo contrario. Están compuestos por el balance de situación consolidado, por la cuenta de resultados consolidada, por el estado de flujos de tesorería consolidado, el estado de cambios en los fondos propios consolidado y por las notas que forman parte integrante de los estados financieros consolidados. Estos estados están presentados de acuerdo con el criterio de coste histórico excepto para instrumentos financieros mantenidos para su negociación y activos financieros disponibles para su venta que han sido valorados a su valor razonable. Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta.

Las políticas contables han sido aplicadas uniformemente por todas las sociedades del Grupo.

Los principales principios contables aplicados por el Grupo Testa en la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF son los siguientes:

#### d.1) Uso de estimaciones

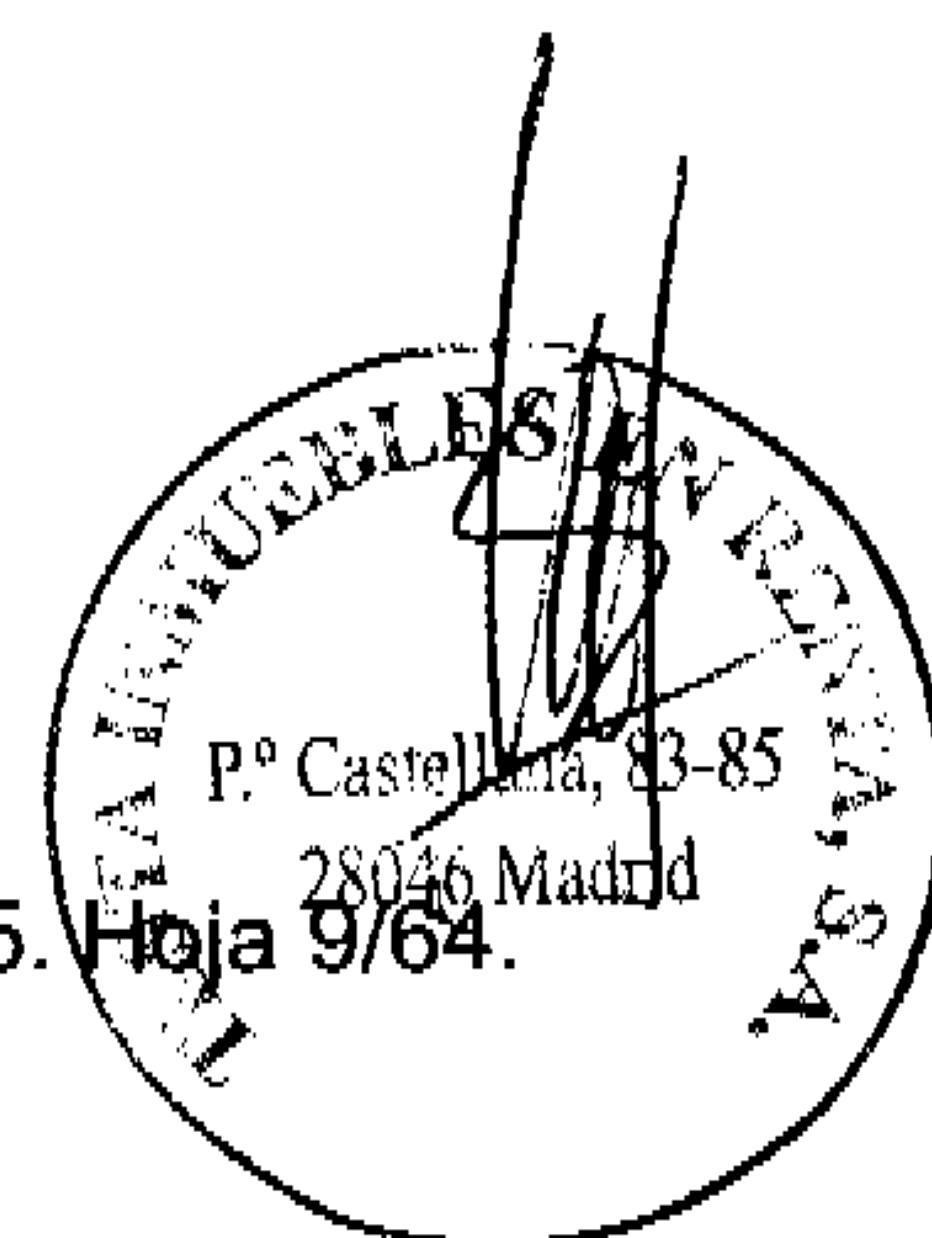
La preparación de los Estados Financieros en conformidad con las NIIF exige que la Dirección haga juicios, estimaciones y asunciones que afecten a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes.

Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el cual las estimaciones son revisadas si éstas afectan solo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros si la revisión afecta a ambos.

#### d.2.) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados engloban los estados financieros de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005 y 31 de diciembre de 2004. Los estados financieros de las sociedades dependientes están preparados para el mismo ejercicio contable que los de la Sociedad Dominante, usando políticas contables uniformes. Cuando resulta necesario, se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia entre políticas contables que pudiera existir.

La información relativa a las sociedades dependientes y asociadas, se muestra en el Anexo I, el cual 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 2005

#### d.2.1 Principios de consolidación

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

#### d.2.2 Sociedades Dependientes

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

#### d.2.3 Negocios Conjuntos

La consolidación se ha realizado por el método de integración proporcional para los negocios conjuntos incluidas en el perímetro de consolidación: (i) Tienen dos o más partícipes ligados por un acuerdo contractual y el acuerdo contractual establece la existencia de control conjunto.

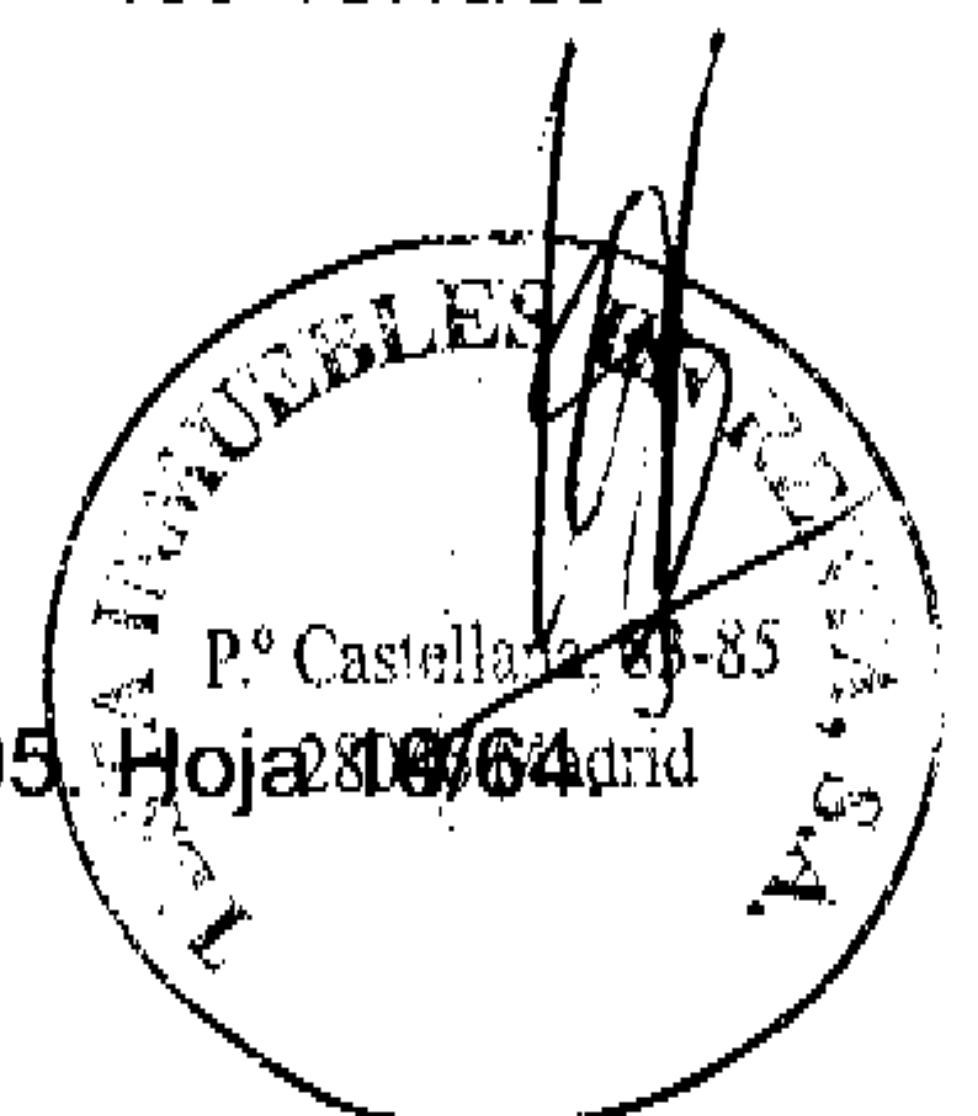
Las sociedades Testa Hospitalaria de Parla, S.A. y Testa Hospitalaria de Coslada, S.A. han sido consolidadas por el método de integración proporcional aun teniendo la sociedad matriz un porcentaje de participación del 60% en ambas debido a la gestión conjunta que se realiza dentro del Grupo Sacyr Vallehermoso de las mismas.

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

#### d.2.4 Sociedades asociadas

Las empresas en las cuales el grupo Testa no dispone del control, pero ejerce una influencia significativa han sido integradas por el método de puesta en equivalencia. A efectos de la preparación de estos estados financieros consolidados se ha considerado que se dispone de influencia significativa en aquellas sociedades en que se dispone de más de un 20% de participación, salvo en casos específicos en que, disponiendo de un porcentaje de participación inferior, la existencia de influencia significativa puede ser claramente demostrada.

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### d.2.5 Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

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

- Los débitos y créditos recíprocos y los gastos e ingresos por operaciones internas dentro del Grupo.
- Los resultados por operaciones de compra-venta de inmovilizado material y los beneficios no realizados en existencias, en el caso de que su importe sea significativo.
- Los dividendos internos y el saldo deudor correspondiente a los dividendos a cuenta registrados en la sociedad que los distribuyó.

#### d.2.6 Fechas de cierre del ejercicio

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

#### d.2.7 Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras

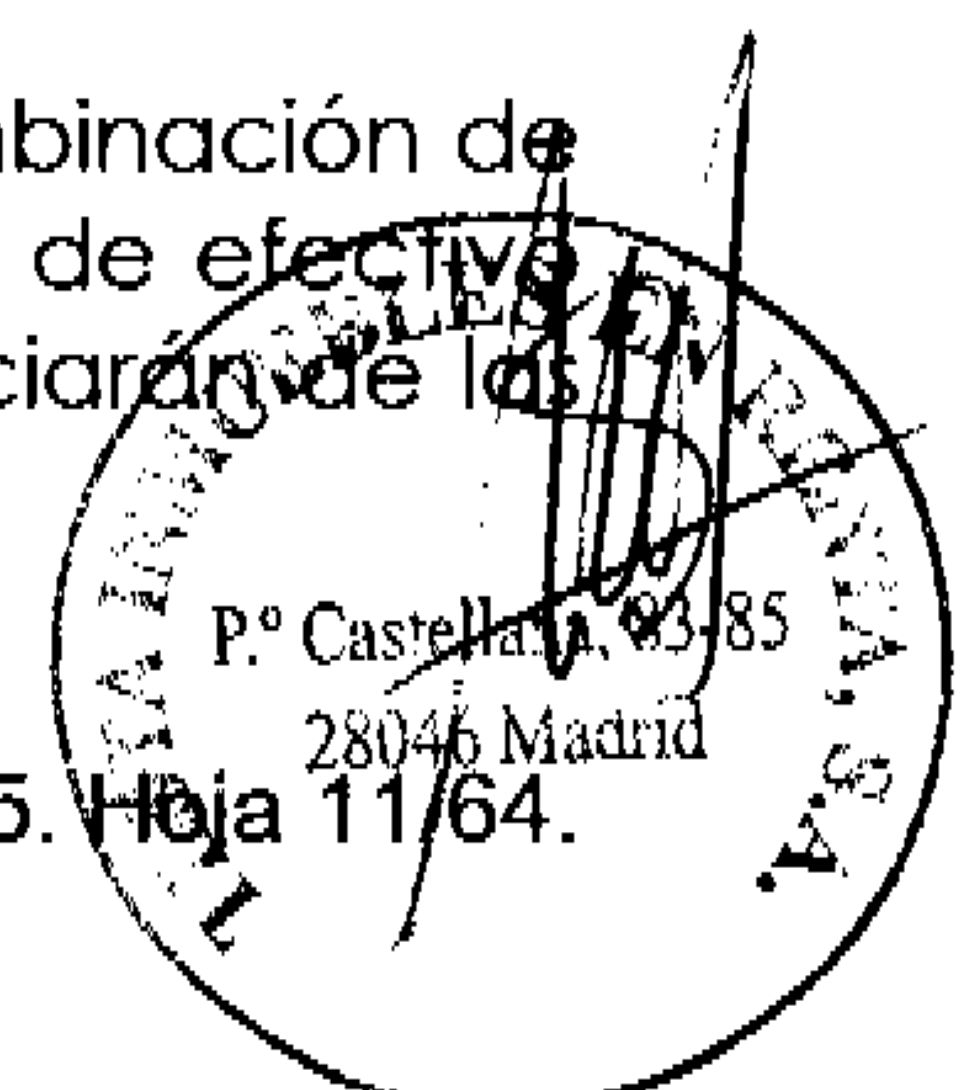
Las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de las principales sociedades extranjeras incluidas en la consolidación se convierten aplicando el método de tipo de cambio de cierre según el cual la conversión implica:

- Todos los bienes, derechos y obligaciones se convierten utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de las cuentas de las sociedades extranjeras.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias se convierten utilizando un tipo de cambio medio.
- La diferencia entre el importe de los Fondos propios de las sociedades extranjeras, incluido el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias conforme al apartado anterior, convertidos al tipo de cambio histórico y la situación patrimonial neta que resulte de la conversión de los bienes, derechos y obligaciones conforme al apartado primero anterior, se inscribe, con el signo negativo o positivo que le corresponda, en los fondos propios del Balance consolidado en la partida "Diferencias de conversión".

#### d.3.) Fondo de comercio

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

Para el propósito del test de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es, desde la fecha de adquisición, asignado a cada unidad generadora de efectivo del Grupo o grupo de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de las



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

sinergias de la combinación, independientemente de cualquier otro activo o pasivo del Grupo asignado a estas unidades o grupos de unidades.

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

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

#### d.4) Inmovilizado material

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

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

Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada.

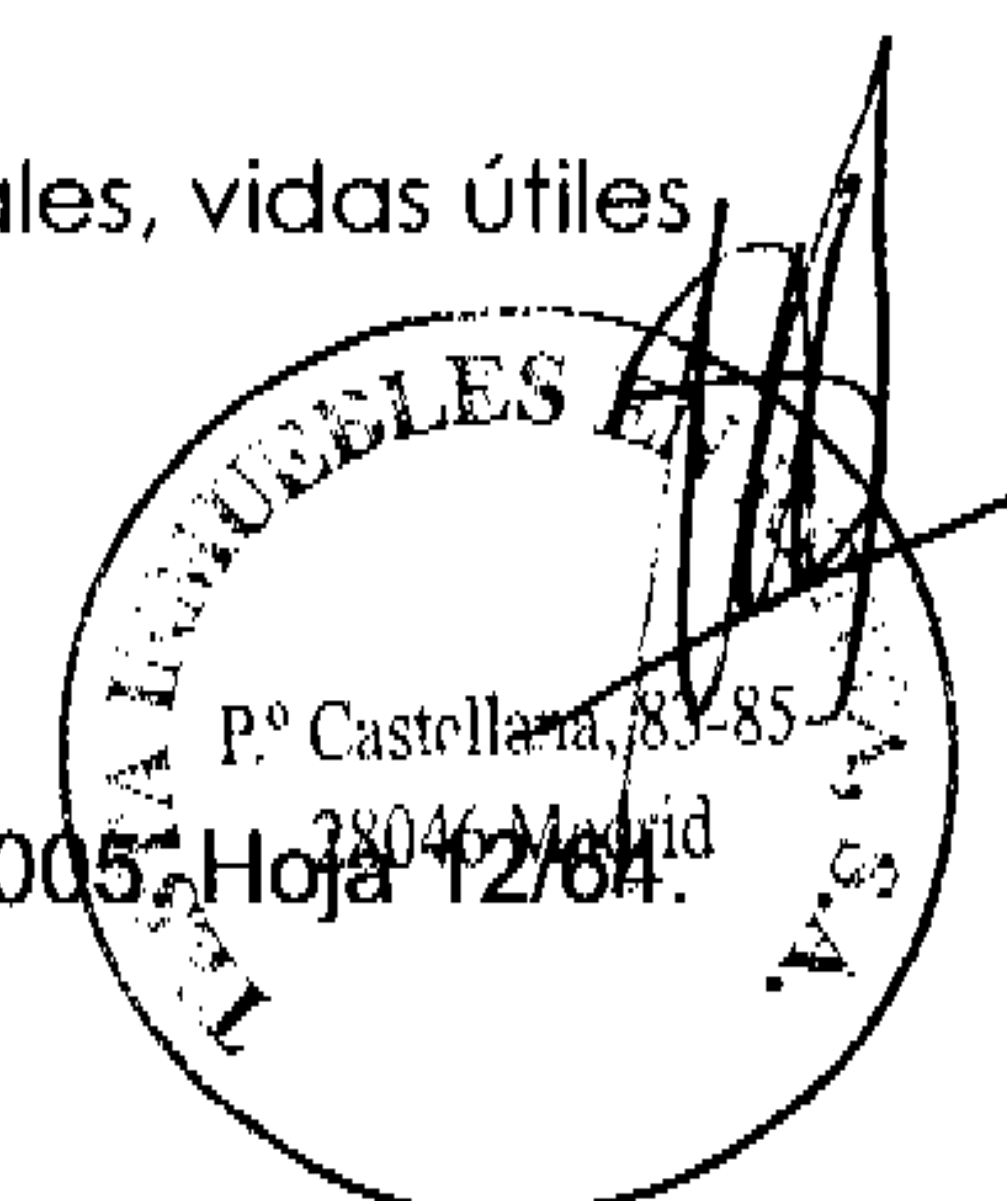
Los activos en alquiler en los que, de acuerdo con los términos contractuales, el Grupo asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios que conlleva su propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. La propiedad adquirida mediante estos arrendamientos se contabiliza por un importe equivalente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

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

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

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

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo del inmovilizado material se capitalizan, de acuerdo en el tratamiento contable permitido por la NIIF 23 cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

#### d.5) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

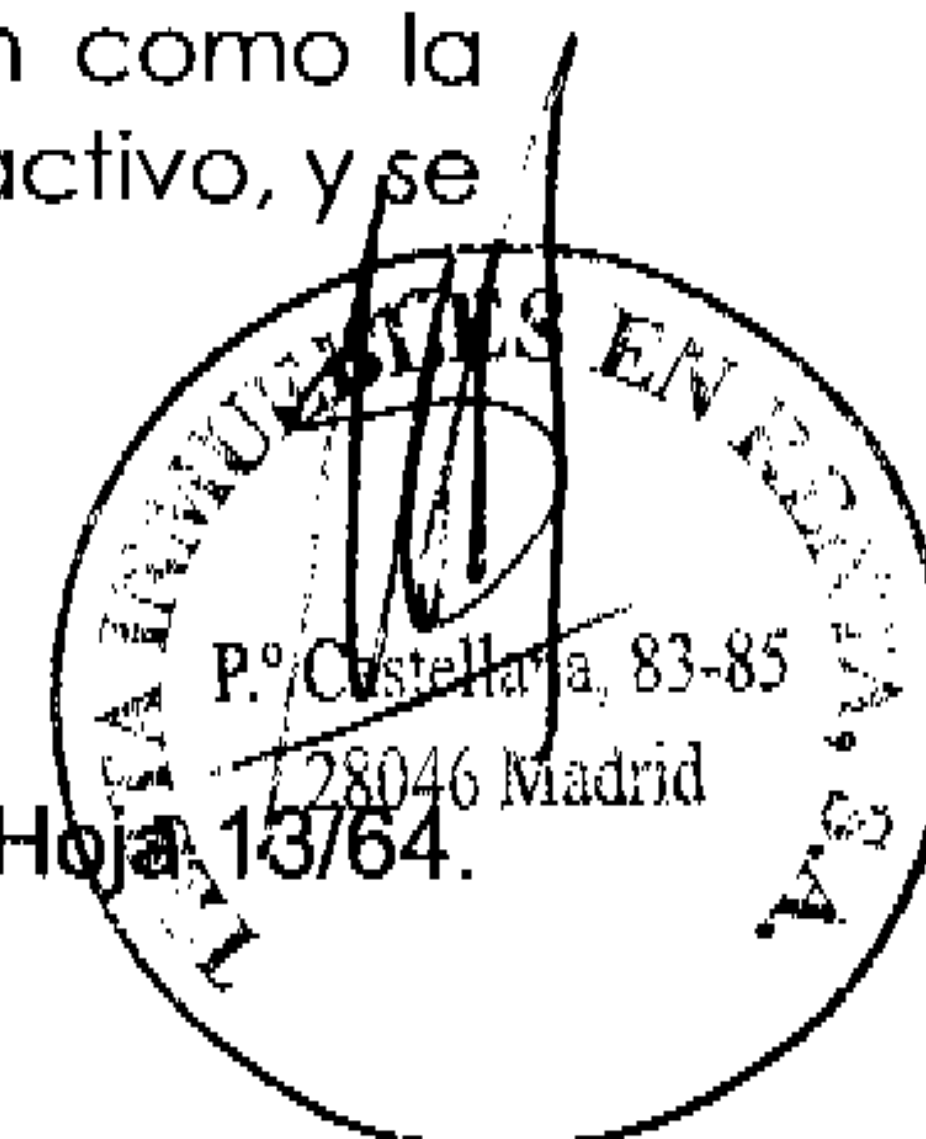
#### d.6) Otros activos intangibles

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas, las aplicaciones informáticas, y se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes. Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo activados, no se capitalizan, sino que se registran como gastos del ejercicio en que se incurren.

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

La cuenta de "Aplicaciones informáticas", recoge el importe de los programas de ordenador, adquiridos a terceros, y exclusivamente en aquellos casos en que está prevista la utilización de los mismos durante varios años. Se amortiza a razón del 25% anual.

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





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### d.7) Activos financieros no corrientes

La inversión del Grupo en sus asociadas se contabiliza por el método de puesta en equivalencia. Una asociada es una entidad en la que el grupo tiene influencia significativa y no es una dependiente ni constituye una participación en un negocio conjunto (joint venture).

Al producirse la inversión, ésta se contabiliza al coste de adquisición, y posteriormente se ajusta su valor en función de las variaciones en el valor teórico contable de la inversión. La cuenta de resultados refleja la proporción del inversor en los resultados de la filial.

Después de la aplicación del método de puesta en equivalencia, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

Las inversiones financieras clasificadas como mantenidas para negociación se registran a su valor razonable, siendo cualquier pérdida o beneficio reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El valor razonable es el precio de mercado a la fecha del balance de situación.

Otras inversiones financieras mantenidas por el Grupo se clasifican como disponibles para su venta y se contabilizan a su valor razonable, siendo cualquier pérdida o beneficio resultante reconocido directamente en el patrimonio. Cuando se procede a la venta de estas inversiones, cualquier pérdida o beneficio acumulado contabilizado directamente en patrimonio, se reconoce en la cuenta de resultados.

En el caso de que una inversión disponible para su venta no tenga un precio de mercado de referencia en un mercado activo y no existan otros métodos alternativos para poder determinar este valor razonable, la inversión se valora al coste menos la pérdida por deterioro correspondiente.

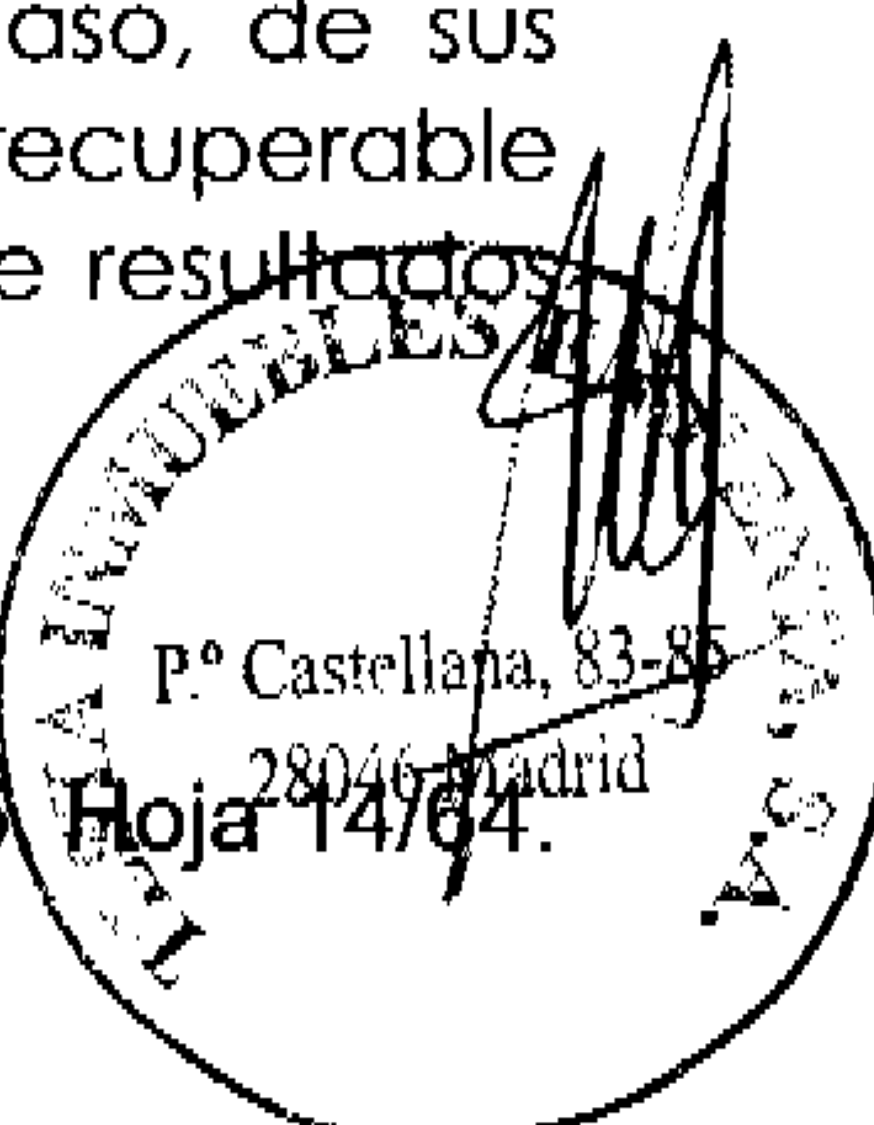
Los préstamos, cuentas a cobrar e inversiones financieras en las que el Grupo tiene la voluntad expresa y la posibilidad de mantenerlos hasta su vencimiento, se registran a su coste amortizado menos las pérdidas por deterioro que pudieran existir.

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

#### d.8) Deterioro

##### d.8.1 Deterioro de activos tangibles e intangibles.

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

El valor contable de los activos no corrientes del Grupo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

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

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

Las pérdidas por deterioro se revierten, excepto en el caso del fondo de comercio, si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados consolidada.

Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

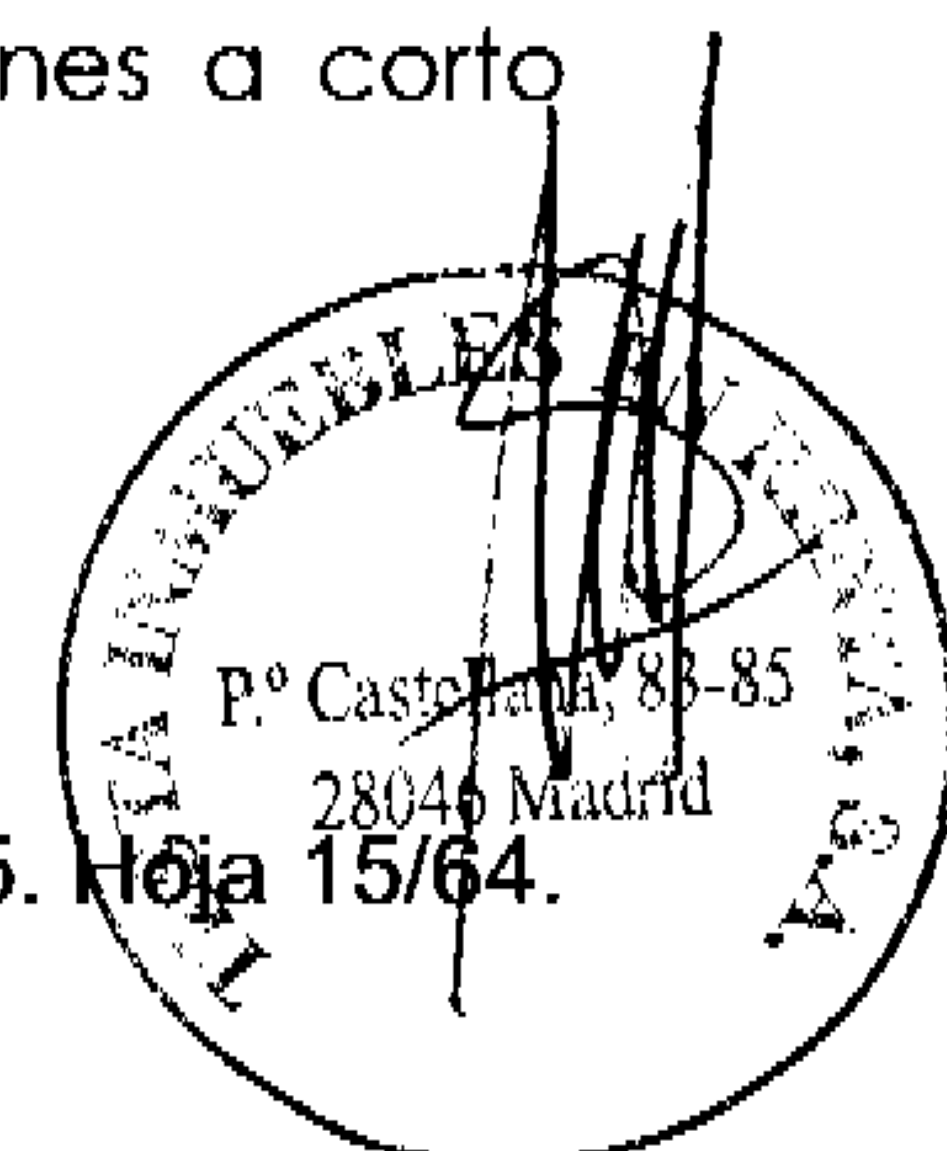
#### d.8.2 Deterioro de activos financieros

Cuando la disminución del valor razonable de un activo financiero disponible para la venta se ha reconocido directamente con cargo a patrimonio y hay evidencia objetiva de que el activo está deteriorado, las pérdidas acumuladas que han sido registradas con cargo a patrimonio se reconocen en la cuenta de resultados del ejercicio incluso si el activo financiero no ha sido enajenado. El importe de las pérdidas acumuladas que se han reconocido en la Cuenta de Resultados, es la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del activo financiero previamente reconocido en la Cuenta de Resultados.

Una pérdida por deterioro de una inversión en un instrumento de capital clasificado como disponible para su venta revierte a través de cargos al patrimonio, no afectando al resultado del ejercicio.

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

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

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

#### d.9) 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.

#### d.10) Clientes y otras cuentas a cobrar

En los balances de situación consolidados adjuntos los saldos de clientes por ventas y prestaciones de servicios incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre, figurando su contrapartida como deudas con entidades de crédito.

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

#### d.11) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

#### d.12) Costes de ampliación de capital

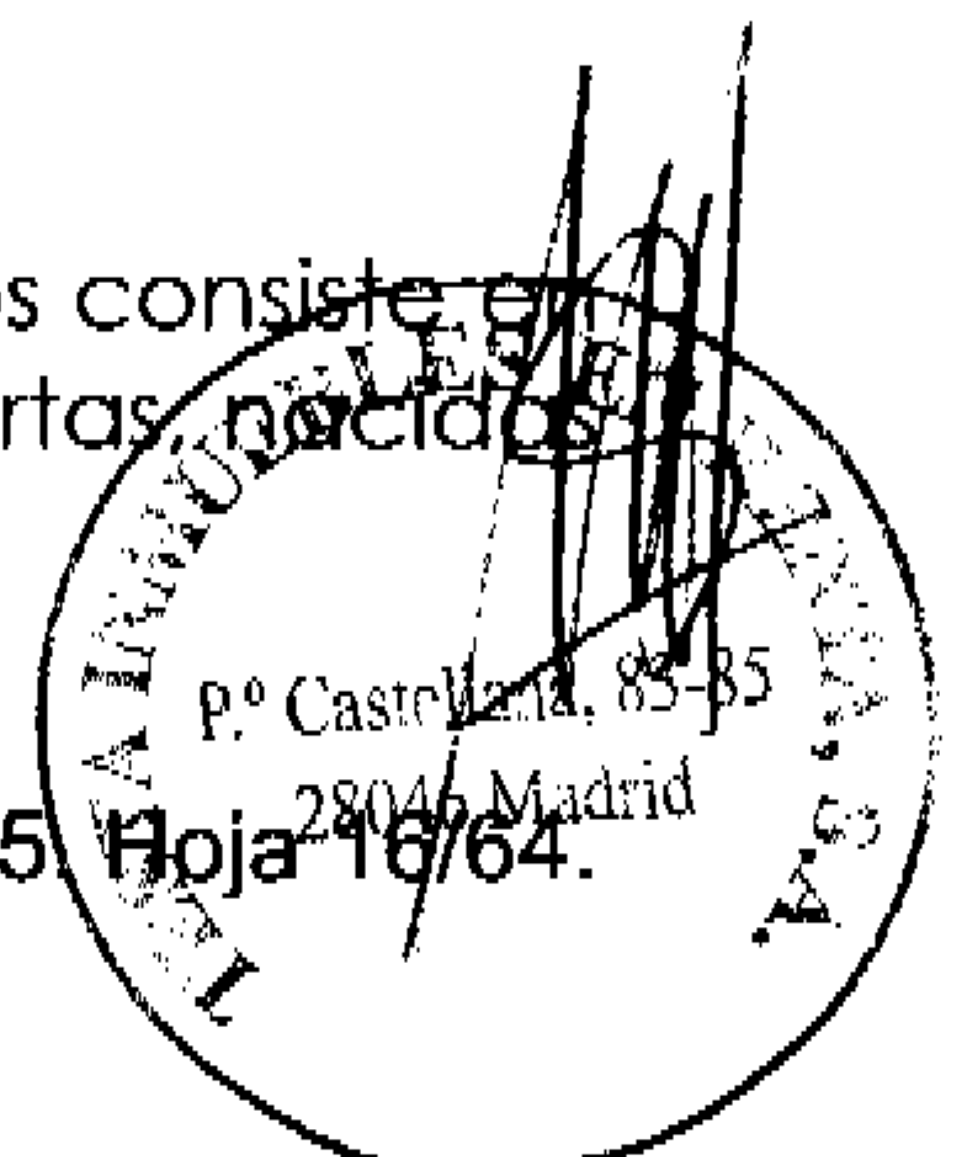
Los gastos incurridos en relación con los incrementos de capital se contabilizan como una reducción de los fondos obtenidos en capítulo de fondos propios, neto de cualquier impacto impositivo.

#### d.13) Provisiones

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

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

La política seguida respecto a la contabilización de provisiones para riesgos y gastos consiste en registrar el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

#### d.14) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costes de la transacción atribuibles. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los pasivos financieros se contabilizan a su valor amortizado siendo la diferencia entre el coste y el valor de rescate registrada en la cuenta de resultados consolidado sobre el periodo de duración del préstamo en función del tipo de interés efectivo del pasivo.

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

#### d.15) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a euros al tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las pérdidas o ganancias derivadas de las transacciones en moneda extranjera son registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias según se producen.

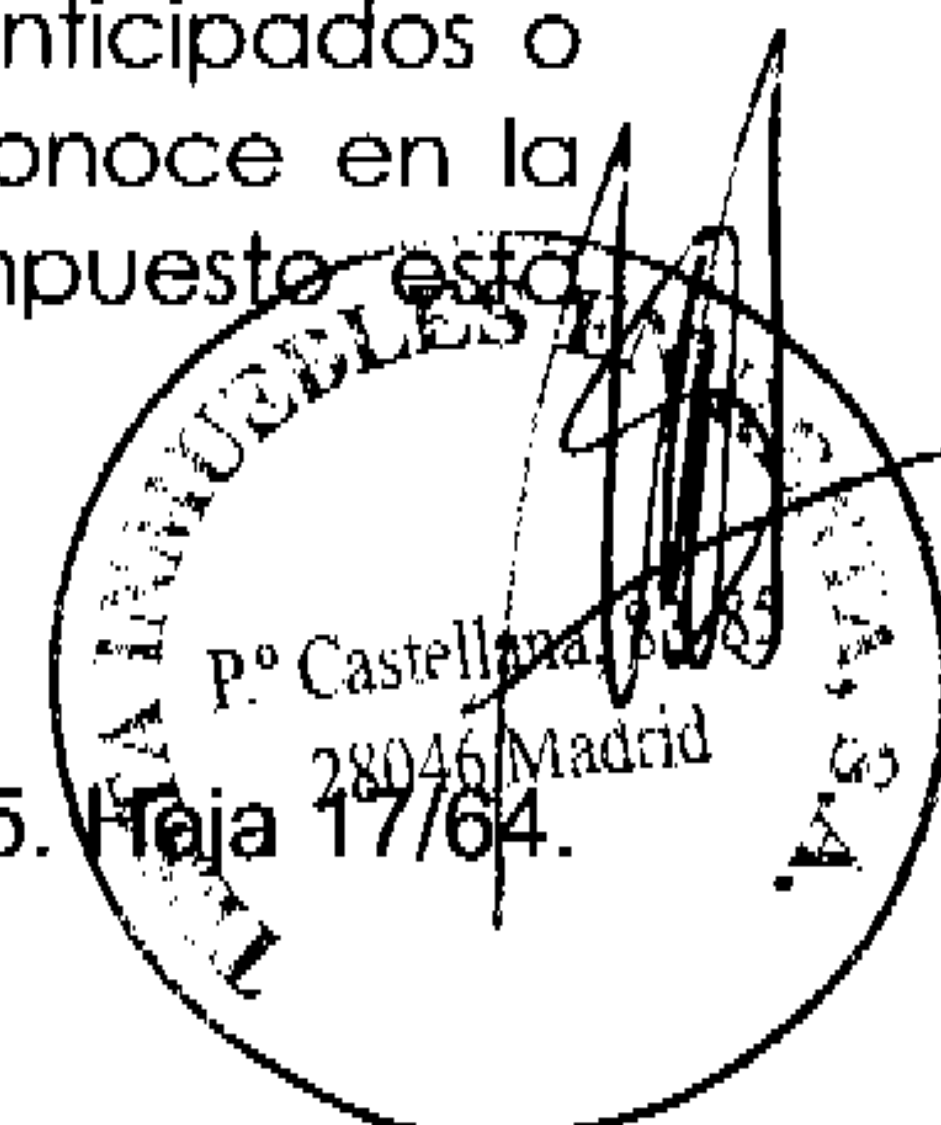
Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda extranjera son convertidas a euros al tipo de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio no realizadas provenientes de las transacciones son recogidas en la cuenta de resultados consolidada.

#### d.16) Subvenciones oficiales

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

#### d.17) Impuesto sobre beneficios

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias permanentes 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. El gasto por impuesto sobre sociedades se reconoce en la cuenta de resultados consolidada excepto en aquellos casos en las que este impuesto está



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto se reconoce así mismo en este epígrafe.

Sacyr Vallehermoso, S.A. y sus sociedades participadas entre ellas Testa Inmuebles en Renta, S.A., que cumplen lo establecido en el Real Decreto 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, han optado mediante acuerdo de los respectivos Órganos de Administración de cada sociedad, acogerse al Régimen de Consolidación Fiscal para el periodo 2005, realizando la preceptiva comunicación a la A.E.A.T., quien comunicó a la sociedad cabecera del grupo fiscal su número de identificación fiscal 20/02.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades consolidado de cada ejercicio se calcula por acumulación de bases imponibles de cada sociedad, corrigiendo el total obtenido con las diferencias permanentes surgidas a nivel consolidado y temporales surgidas a nivel local.

Las compañías del Grupo excluidas del perímetro fiscal calculan el gasto por impuesto de sociedades en función del resultado económico antes de impuestos aumentado o disminuido, en las partidas que corresponda, por las diferencias permanentes para obtener el resultado fiscal (entendiendo este como la base imponible del citado impuesto), y considerando las deducciones fiscales correspondientes a las sociedades, en las cuotas que les sean de aplicación.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance de situación, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

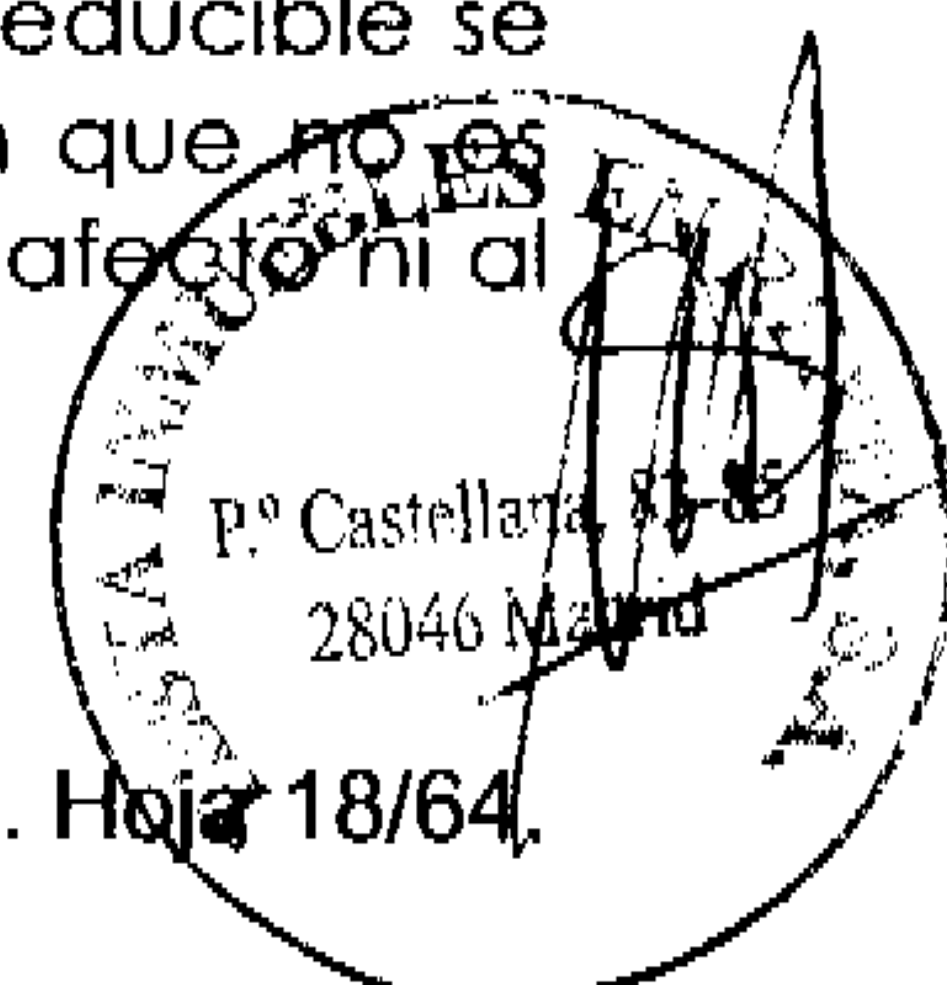
El impuesto sobre las ganancias diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en los estados financieros.

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

- cuando el pasivo por impuestos diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, si el momento de la reversión de las diferencias temporarias puede ser controlado por la Sociedad Dominante y es probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro previsible.

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

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

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

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

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

El impuesto sobre las ganancias relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio neto, se registran dentro del patrimonio, y no en la cuenta de resultados.

#### d.18) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

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

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

#### - Coberturas del valor razonable

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

Para coberturas del valor razonable relacionadas con partidas contabilizadas a coste amortizado, el ajuste del valor en libros se amortiza contra el resultado del ejercicio durante el tiempo restante hasta su vencimiento. Cualquier ajuste del valor en libros de un instrumento financiero de cobertura para el que se utiliza el método del interés efectivo se amortiza contra resultados.

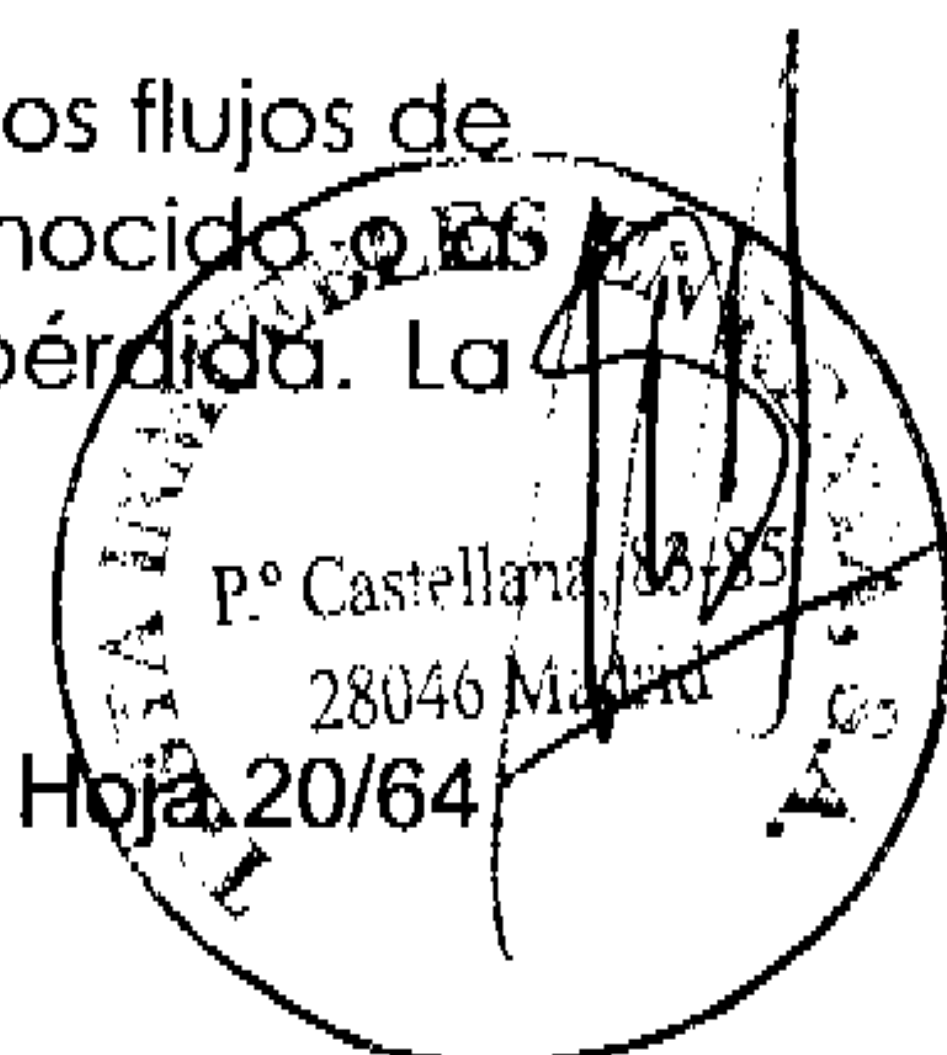
La amortización puede comenzar tan pronto como exista un ajuste y debe empezar no más tarde del momento en que la partida cubierta deja de ser ajustada por cambios en su valor razonable atribuibles al riesgo cubierto.

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

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación. Cualquier ajuste del valor en libros de un instrumento financiero de cobertura para el que se usa el método del interés efectivo se amortiza como una ganancia o pérdida. La amortización puede comenzar tan pronto como exista un ajuste y debe empezar no más tarde del momento en que la partida cubierta cesa de ser ajustada por los cambios en su valor razonable atribuible al riesgo cubierto.

#### - Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido, o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de resultados.

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

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

#### - Cobertura de una inversión neta

Las coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero, incluyendo la cobertura de una partida monetaria contabilizada como parte de la inversión neta, se contabilizan de un modo similar a las coberturas de flujos de efectivo. Las ganancias o pérdidas del instrumento de cobertura relacionadas con la parte efectiva de la cobertura se reconocen directamente en el patrimonio, mientras que cualquier ganancia o pérdida relacionada con la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de resultados. Cuando se da de baja la inversión en el negocio en el extranjero, el valor acumulado de cualquiera de dichas ganancias o pérdidas reconocidas directamente en el patrimonio neto se transfiere a la cuenta de resultados.

#### d.19) Partes relacionadas

El Grupo considera como partes relacionadas a sus accionistas directos e indirectos, sociedades afiliadas y asociadas, así como a sus consejeros y directivos clave.

#### d.20) Reconocimiento de Resultados

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

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

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





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### d.21) Indemnizaciones por despido.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados contratados por obra o servicio cuando cesan en las obras que fueron contratados. El Grupo registra estos gastos cuando se producen.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los eventuales pagos por indemnizaciones se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión y esta es comunicada al interesado. No existe intención de efectuar despidos de personal fijo de plantilla en un futuro próximo, por lo que no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en el año 2004 y 2005.

#### d.22) Medio Ambiente.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas , equipos e instalaciones cuyo objeto sea eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

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

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

#### e) Reconciliación entre NIIF y PCGA.

Como se indica en la nota 2.a anterior, estos son los primeros estados financieros consolidados del Grupo preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

Los principios contables descritos en la nota 2.d anterior han sido aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 y 2004, así como para la preparación del balance de situación consolidado al 1 de enero de 2004 (fecha de transición del Grupo), de acuerdo con las NIIF-UE.

Para la preparación del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 de acuerdo con las NIIF, el Grupo ha ajustado los importes previamente incluidos en sus cuentas anuales preparadas de acuerdo con PCGA. La explicación de cómo esta transición de PCGA a NIIF ha afectado la situación financiera del Grupo y a sus resultados se detalla en los cuadros siguientes y las notas explicativas correspondientes:

#### e.1) Conciliación entre el balance de situación consolidado a 1 de enero 2004 bajo NIIF y PCGA.



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

<b>GRUPO TESTA</b>	
<b>Fondos Propios 1/1/2004 según PGC</b>	<b>921.139</b>
Provisión Inmovilizado	-11.183
Valoración de Instrumentos Financieros	-6.107
Dif negt. Consolidación	604
Gastos de Establecimiento	-491
<b>Variación en el Patrimonio Neto</b>	<b>-17.177</b>
<b>Patrimonio Neto 1/1/2004</b>	<b>903.962</b>

e.2) Conciliación entre el balance de situación y cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2004 bajo NIIF y PCGA.

<b>GRUPO TESTA</b>	
<b>Resultado del ejercicio 2004 según PGC</b>	<b>155.099</b>
Provisión de depreciación de activos	-1.205
Gtos formalización de deuda	1.101
Valoración de Instrumentos Financieros	-580
Gastos de Establecimientos	249
Provisión Genérica	168
<b>Variación en Resultados</b>	<b>-267</b>
<b>Resultado del ejercicio 2004 según NIIF</b>	<b>154.832</b>
<b>Fondos Propios Dic.04 según PGC</b>	<b>1.061.500</b>
Provisión de depreciación de activos	-11.183
Valoración de Instrumentos Financieros	-5.288
Gastos de Establecimientos	-815
Dif negt. Consolidación	325
<b>Variación en el Patrimonio Neto</b>	<b>-16.961</b>
<b>Variación en Resultados</b>	<b>-267</b>
<b>Patrimonio Neto Dic.04</b>	<b>1.044.272</b>

Los principales ajustes realizados sobre los estados financieros del ejercicio 2004, mencionados en las notas anteriores e.1) y e.2) se detallan a continuación:

a) Valoración de Instrumentos Financieros.

Bajo PCGA los instrumentos derivados considerados de cobertura no se valoran y el resultado que generan se imputa en la cuenta de resultados en función de su devengo. Bajo NIIF-UE los requisitos para considerar que un derivado es de cobertura son distintos como se detalla en la Nota 3 de esta Memoria. El grupo Testa ha procedido a registrar contra patrimonio la valoración de los instrumentos derivados de cobertura tanto eficaz como no eficaz (especulativos) a la fecha de transición, una vez neteado su efecto fiscal.

A 31 de diciembre de 2004 ha registrado contra patrimonio los instrumentos derivados de cobertura eficaz y contra resultados la variación en la valoración de los instrumentos denominados especulativos.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### b) Provisión por depreciación de activos.

El Grupo basándose en PCGA aceptados y consulta del ICAC publicada en el BOICAC 39 de 1 de septiembre de 1999 no registraba provisión por depreciación de los inmuebles en arrendamiento cuando los ingresos por arrendamiento del ejercicio cubrían al menos los gastos operativos del citado inmueble, es decir, cuando el flujo de caja del inmueble para el ejercicio es positivo. En aplicación de las NIIF-UE, el Grupo a la fecha de transición ha procedido a dotar provisión por la diferencia entre el valor de coste y el valor de mercado según tasación de experto independiente de determinadas inversiones inmobiliarias contra reservas netos de su efecto fiscal.

A 31 de diciembre de 2004, el Grupo ha corregido contra la cuenta de resultados del ejercicio la variación en la valoración de los activos realizada por experto independiente.

#### c) Gastos de establecimiento.

Los gastos de establecimiento (gastos de primer establecimiento, constitución y ampliación de capital) no cumplen con los requisitos de la NIC 38 para ser reconocidos como activos intangibles por lo que a fecha de transición han sido cancelados contra reservas IFRS netos de su efecto fiscal.

A 31 de diciembre el Grupo Testa ha registrado efecto en resultados por la cancelación de la dotación a la amortización del ejercicio, así como por el registro según la naturaleza del gasto, de las activaciones realizadas en el ejercicio de gastos de primer establecimiento y constitución. Los gastos de ampliación de capital minoran el importe de la correspondiente ampliación de capital.

#### d) Provisiones.

En PCGA prevalece el principio de prudencia sobre otros principios contables por lo que en el Grupo se estaban registrando determinadas provisiones que bajo NIIF-UE, al tener que cumplir criterios de materialización del riesgo más exigentes, no son admisibles como son por ejemplo ciertas provisiones por contingencias, indemnizaciones, IBI, y otros conceptos que a la fecha de transición han sido canceladas contra reservas IFRS teniendo en cuenta el efecto fiscal asociado a las mismas.

#### e) Diferencias Negativas de Consolidación.

A diferencia de lo establecido por PCGA españoles, las NIIF-UE (NIIF 3) no admiten el registro de diferencias negativas de consolidación (fondo de comercio negativo), por lo que el Grupo ha registrado contra reservas la cancelación de las diferencias negativas de consolidación existentes a la fecha de transición.

#### f) Gastos de Formalización de Deudas.

Bajo NIIF-UE no está permitida la capitalización de estos costes como gastos a distribuir en varios ejercicios, por lo que para convertir los estados financieros del Grupo Sacyr Vallehermosa a NIIF-



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

UE ha sido necesario cancelar estos gastos. Según lo indicado en la NIC 32 y 39 estos gastos deben ser neteados del correspondiente pasivo.

Las reclasificaciones más relevantes realizadas por el Grupo Testa a la fecha de transición han sido las siguientes:

- Inversiones inmobiliarias.

El Grupo Testa ha reclasificado de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias las construcciones que la sociedad mantiene para obtener beneficios económicos mediante su explotación (NIC 40) siguiendo el modelo de coste, así como la amortización acumulada correspondiente a los citados inmuebles.

- Contratos de arrendamiento financiero y de obligaciones.

Bajo PGCA los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como activos inmateriales por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios. Los gastos a distribuir en varios ejercicios se imputan a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Bajo NIIF-UE los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo a la naturaleza de los mismos, por lo que el Grupo ha procedido a reclasificar los activos a su epígrafe correspondiente. Adicionalmente los intereses diferidos de la operación se presentan minorando el correspondiente pasivo financiero.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### 3. Inmovilizaciones materiales

El grupo recoge bajo este epígrafe, principalmente, todos los proyectos que desarrolla hasta su puesta en funcionamiento, su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

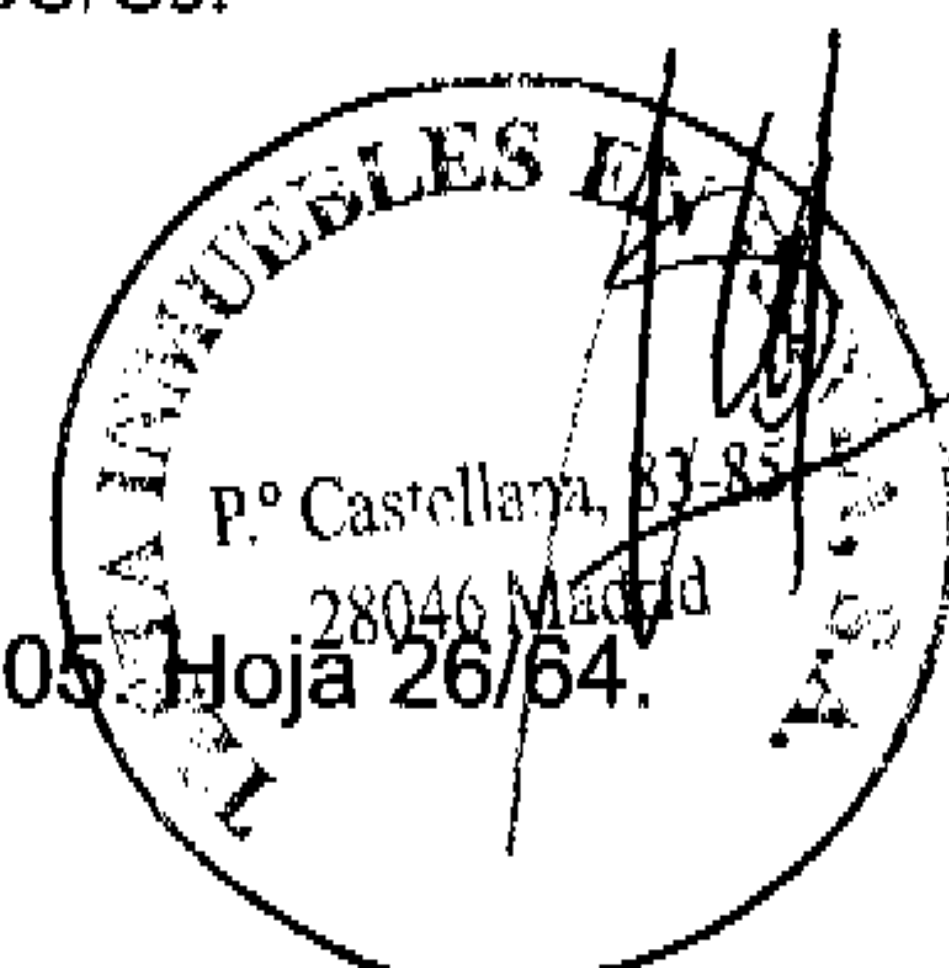
Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y trasposos	Saldo 31-dic-05
Terrenos y construcciones	77.100	983	0	21	78.104
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	1.310	4	0	0	1.314
Anticipos e inmovilizado material en curso	289.009	55.159	-22.459	-48.539	273.170
Otro inmovilizado material	0	1	0	0	1
Provisiones	-4.310	0	597	0	-3.713
<b>Coste</b>	<b>363.109</b>	<b>56.147</b>	<b>-21.862</b>	<b>-48.518</b>	<b>348.876</b>
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	-916	-147	0	18	-1.045
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>-916</b>	<b>-147</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>-1.045</b>
<b>INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>	<b>362.193</b>	<b>56.000</b>	<b>-21.862</b>	<b>-48.500</b>	<b>347.831</b>

Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y trasposos	Saldo 31-dic-04
Terrenos y construcciones	55.390	33.148	0	-11.438	77.100
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	1.611	38	-94	-245	1.310
Anticipos e inmovilizado material en curso	88.415	211.808	0	-11.214	289.009
Otro inmovilizado material	435	424	0	-859	0
Provisiones	0	-4.310	0	0	-4.310
<b>Coste</b>	<b>145.851</b>	<b>241.108</b>	<b>-94</b>	<b>-23.756</b>	<b>363.109</b>
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	-787	-210	81	0	-916
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>-787</b>	<b>-210</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>-916</b>
<b>INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>	<b>145.064</b>	<b>240.898</b>	<b>-13</b>	<b>-23.756</b>	<b>362.193</b>

Dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso caben destacar las obras realizadas en el proyecto de la Torre SyV (Madrid), en oficinas Josefa Valcarcel, 48 (Madrid), en residencias Sagrada Familia (Barcelona) y Los Madrazo (Santander) y en viviendas Alameda de Osuna (Madrid)

Durante el presente ejercicio 2005 han entrado en explotación un edificio de oficinas en Sant Cugat (Barcelona), la ampliación del centro comercial Porto Pi (Palma de Mallorca) y en residencias Sants (Barcelona).

Durante el ejercicio 2005, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 3.925 miles de euros, durante el ejercicio 2004 no se capitalizaron gastos financieros. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 3.581 miles de euros.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

El valor razonable de las inmobilizaciones materiales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2005 y 2004 asciende a 414.865 y 370.296 miles de euros respectivamente. Los importes que corresponden a principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2005 y 2004 a 163.473 y 164.004 respectivamente.

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

A fecha de cierre de ambos ejercicios no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

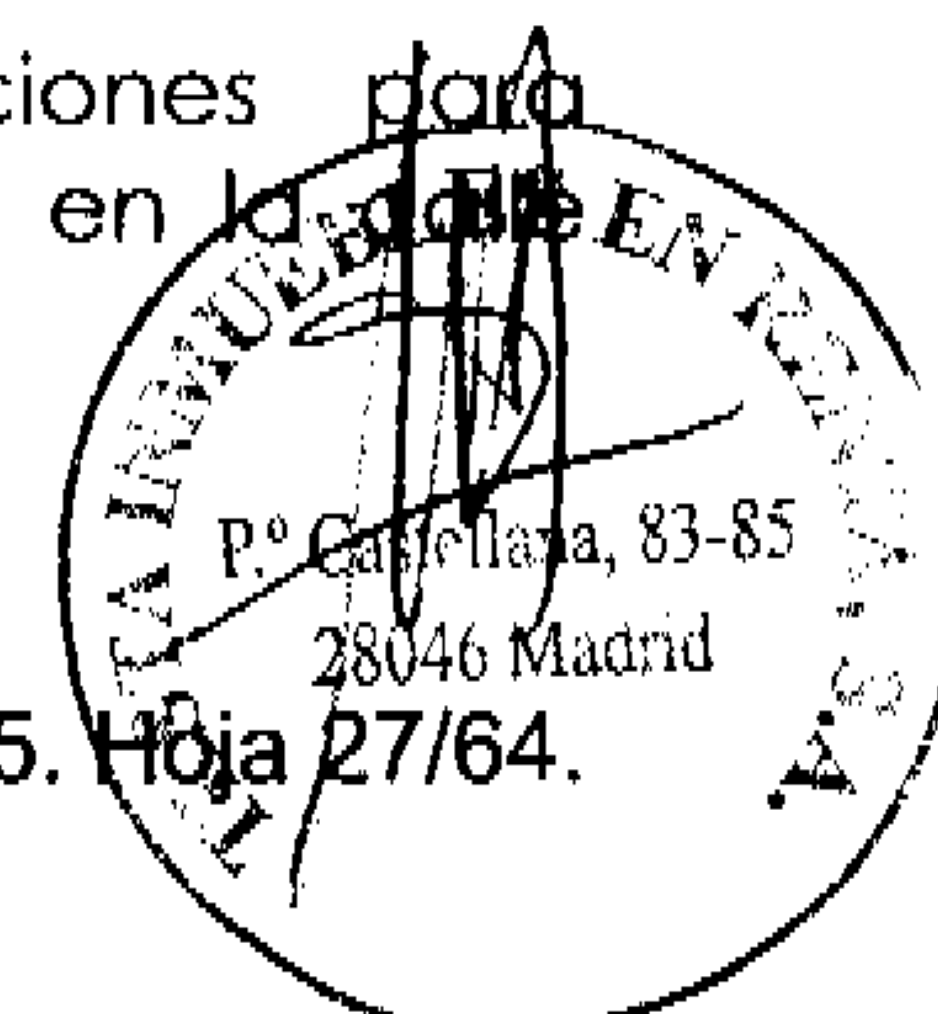
#### 4. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y trasposos	Saldo 31-dic-05
Construcciones para arrendamiento	1.918.518	18.576	-229	48.518	1.985.383
Provisiones	-19.034	0	9.543	0	-9.491
<b>Coste</b>	<b>1.899.484</b>	<b>18.576</b>	<b>9.314</b>	<b>48.518</b>	<b>1.975.892</b>
Construcciones para arrendamiento	-111.304	-28.566	73	-18	-139.815
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>-111.304</b>	<b>-28.566</b>	<b>73</b>	<b>-18</b>	<b>-139.815</b>
<b>INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO</b>	<b>1.788.180</b>	<b>-9.990</b>	<b>9.387</b>	<b>48.500</b>	<b>1.836.077</b>

Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y trasposos	Saldo 31-dic-04
Construcciones para arrendamiento	1.860.839	166.981	0	-109.302	1.918.518
Provisiones	-13.783	-5.251	0	0	-19.034
<b>Coste</b>	<b>1.847.056</b>	<b>161.730</b>	<b>0</b>	<b>-109.302</b>	<b>1.899.484</b>
Construcciones para arrendamiento	-88.727	-27.707	0	5.130	-111.304
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>-88.727</b>	<b>-27.707</b>	<b>0</b>	<b>5.130</b>	<b>-111.304</b>
<b>INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO</b>	<b>1.758.329</b>	<b>134.023</b>	<b>0</b>	<b>-104.172</b>	<b>1.788.180</b>

Como movimientos más significativos dentro del epígrafe de construcciones para arrendamiento cabe destacar la rehabilitación de tres edificios de oficinas sitos en la calle



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

Princesa, 3-5 y Ventura Rodríguez, 7 (Madrid), Príncipe de Vergara, 187 (Madrid) y Juan Esplandiú, 11 (Madrid).

Durante el presente ejercicio han entrado en explotación un edificio de oficinas en Sant Cugat (Barcelona), la ampliación del Centro Comercial Porto Pi (Palma de Mallorca) y en residencias Sants (Barcelona). Todos estos activos corresponden con traspasos realizados del epígrafe de inmovilizaciones materiales.

Dentro de construcciones para arrendamiento está incluida una operación de leasing, (en el que el grupo es arrendatario), sobre 9 inmuebles sitios en distintas provincias españolas y arrendados a sociedades pertenecientes al Grupo Endesa. El coste bruto de los bienes a origen es de 333.000 miles de euros siendo su coste neto a 31 de diciembre de 2005 y 2004 de 321.323 y 325.313 miles de euros respectivamente. La operación de leasing tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 116.550 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2003. El desglose de pagos pendientes de principal originados por dicho contrato a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

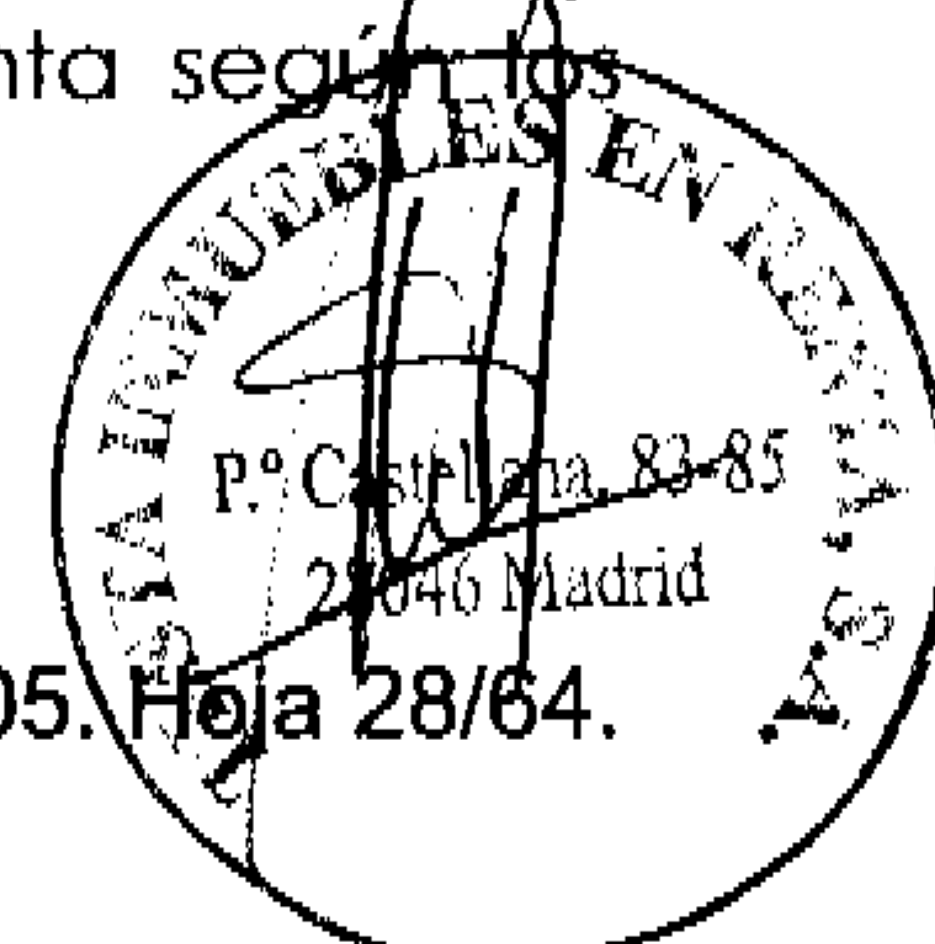
<u>Miles de Euros</u>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Año 2005	-	8.547
Año 2006	8.777	8.779
Año 2007	9.016	9.018
Año 2008	9.262	9.264
Año 2009	9.515	9.516
Año 2010	9.774	9.774
Año 2011	10.041	10.041
Año 2012	10.315	10.314
Posteriores	173.511	173.494
<b>Total</b>	<b>240.211</b>	<b>248.747</b>

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

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

#### Para uso de vivienda

La Ley fija en su artículo 9 que la duración del contrato, será libremente pactado por las partes. TESTA tiene como norma fijar un plazo de un año de duración obligatorio por ambas partes. Tal como dice el citado artículo 9, al vencimiento de este plazo, el contrato se prorroga por plazos anuales a voluntad del arrendatario, hasta que alcance una duración mínima de 5 años, en cuyo momento, se extingue el contrato. En cada prorroga anual se aplica una revisión de la renta equivalente al Índice General Nacional del IPC. En las viviendas libres se fija una renta en el contrato en la que está todo incluido (los gastos), en las de VPO, la renta es la vigente en el momento para este tipo de viviendas y aparte, pero en el mismo recibo, se facturan mensualmente los Servicios y Suministros. Aparte de la fianza legal (una mensualidad), solicitamos un Aval bancario por una cantidad equivalente a 4-6 meses de renta según los casos.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### Para uso distinto de vivienda

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

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

El cuadro siguiente muestra la facturación que el Grupo realizará en ejercicios futuros por los contratos de alquiler que tiene vigentes a 31 de diciembre de 2005 y estimando las revisiones anuales de los mismos hasta la fecha de expiración del contrato momento en el que no se realiza la hipótesis de renovación del mismo. Para el cálculo de las revisiones se ha utilizado como índice el 2,5% para todos los ejercicios.

<u>Miles de Euros</u>	<b>Importes</b>
Año 2006	190.688
Año 2007	210.562
Año 2008	209.962
Año 2009	193.079
Año 2010	185.962
Posteriores	2.637.011
<b>Total</b>	<b>3.627.264</b>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2005 y 2004 asciende a 2.865.726 y 2.564.526 miles de euros respectivamente. Los importes que corresponden a principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2005 y 2004 a 1.131.007 y 1.173.598 miles de euros respectivamente.

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

A fecha de cierre de ambos ejercicios no existen elementos en inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.





**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**5. Activos intangibles**

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

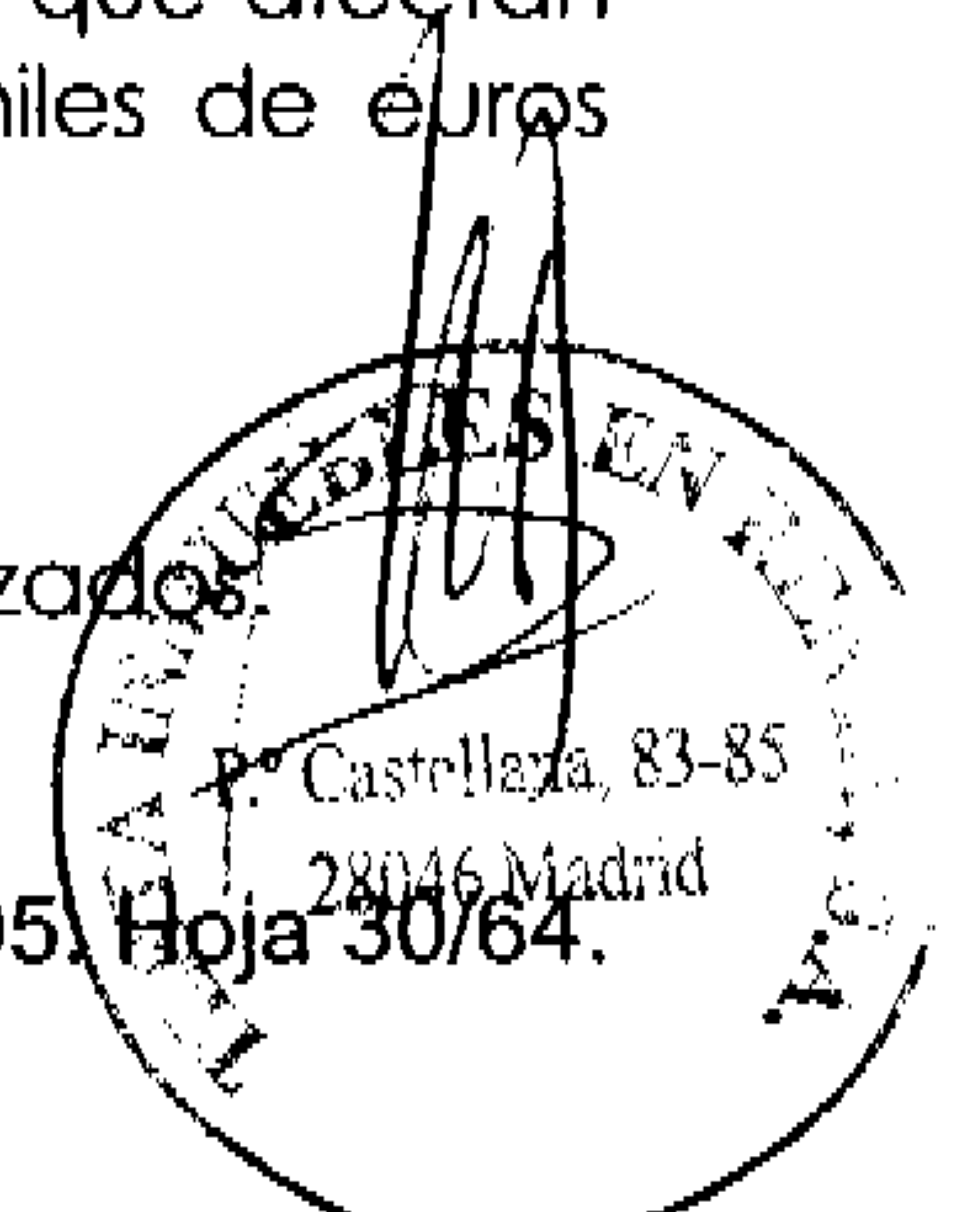
Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Reclasificac. y traspasos	Saldo 31-dic-05
Concesiones, patentes, marcas	120.475	1.985	0	0	122.460
Aplicaciones informáticas	531	4	0	0	535
<b>Coste</b>	<b>121.006</b>	<b>1.989</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122.995</b>
Concesiones, patentes, marcas	-6.646	-3.231	0	0	-9.877
Aplicaciones informáticas	-294	-93	0	0	-387
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>-6.940</b>	<b>-3.324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10.264</b>
<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>114.066</b>	<b>-1.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.731</b>

Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Adiciones	Retiros	Reclasificac. y traspasos	Saldo 31-dic-04
Concesiones, patentes, marcas	74.216	144	-55	46.170	120.475
Aplicaciones informáticas	500	31	0	0	531
<b>Coste</b>	<b>74.716</b>	<b>175</b>	<b>-55</b>	<b>46.170</b>	<b>121.006</b>
Concesiones, patentes, marcas	-4.002	-2.644	0	0	-6.646
Aplicaciones informáticas	-205	-89	0	0	-294
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>-4.207</b>	<b>-2.733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6.940</b>
<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>70.509</b>	<b>-2.558</b>	<b>-55</b>	<b>46.170</b>	<b>114.066</b>

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2005 los derechos de explotación de inmuebles en régimen de alquiler en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años y vencimiento en el año 2.074, la concesión otorgada por el IVIMA para la explotación de viviendas en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2.019, una concesión en la promoción denominada "Campo de tiro de Leganés" por un plazo de 20 años con vencimiento en el año 2019, una concesión administrativa con la autoridad portuaria de Barcelona para la explotación de un hotel, con vencimiento en 2022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2052. Durante el ejercicio 2004 se incorporaron 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.

El valor razonable de los activos intangibles en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2005 y 2004 asciende a 183.670 y 152.334 miles de euros respectivamente. Los importes que corresponden a principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2005 y 2004 a 26.593 y 28.186 miles de euros respectivamente.

A fecha de cierre de ambos ejercicios no existen activos intangibles totalmente amortizados.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### 6. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Resultado Ejercicio	Retiros y Traspasos	Otros Ajustes	Saldo 31-dic-05
Parking Palau, S.A.	1.344	0	89	-330	13	1.090
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	652	0	81	0	0	571
PK Hoteles 22, S.L.	5.124	566	6	0	2	5.694
<b>INV. CONTABILIZADAS POR MÉTODO DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>7.120</b>	<b>566</b>	<b>14</b>	<b>330</b>	<b>-15</b>	<b>7.355</b>

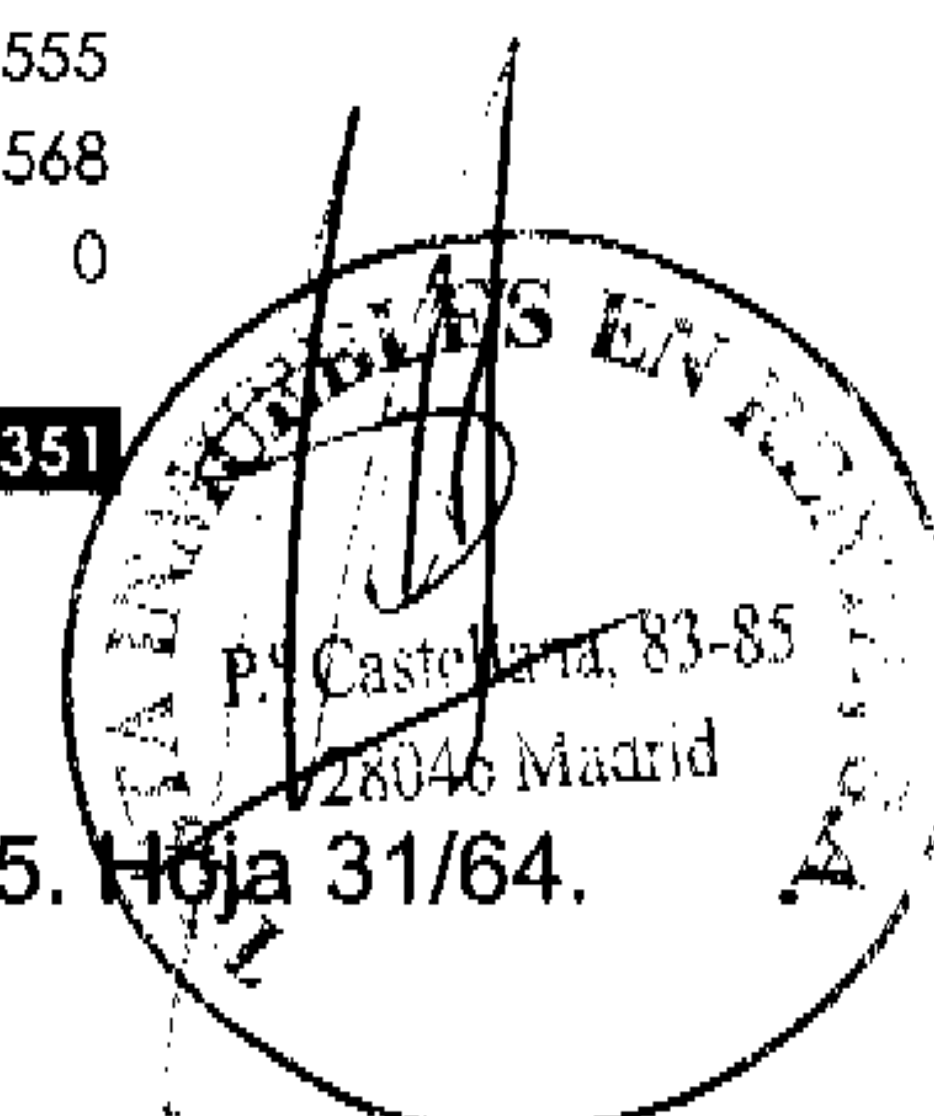
Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Adiciones	Resultado Ejercicio	Retiros y Traspasos	Otros Ajustes	Saldo 31-dic-04
Parking Palau, S.A.	1.250	0	94	0	0	1.344
Lusival Promoçao e Gestao Imobiliaria, S.A.	5.087	0	0	-5.087	0	0
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	481	0	171	0	0	652
PK Hoteles 22, S.L.	3.823	1.301	0	0	0	5.124
<b>INV. CONTABILIZADAS POR MÉTODO DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>10.641</b>	<b>1.301</b>	<b>265</b>	<b>-5.087</b>	<b>0</b>	<b>7.120</b>

#### 7. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-05
Créditos scdades. contabilizadas por el método de participación	0	75	0	75
Créditos a empresas del grupo	153.046	0	-56.098	96.948
Cartera de valores a largo plazo	182	0	0	182
Otros créditos	555	26	-15	566
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	19.568	29.685	0	49.253
Provisiones	0	0	0	0
<b>ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>173.351</b>	<b>29.786</b>	<b>-56.113</b>	<b>147.024</b>

Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-04
Créditos scdades. contabilizadas por el método de participación	0	0	0	0
Créditos a empresas del grupo	106.653	46.393	0	153.046
Cartera de valores a largo plazo	38.748	0	-38.566	182
Otros créditos	107	448	0	555
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	16.399	3.169	0	19.568
Provisiones	-16.675	0	16.675	0
<b>ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>145.232</b>	<b>50.010</b>	<b>-21.891</b>	<b>173.351</b>



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde a final de ambos ejercicios al crédito concedido a Vallehermoso División de Promoción, S.A.. Este crédito devenga un tipo de interés de mercado.

#### b) 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.

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2005 y 2004 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-04	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-05
Maag Holdings Ltd	38.566	0	-38.566	0	0	0	0
Nova Icaria, S.A.	182	0	0	182	0	0	182
<b>COSTE PARTICIPACIÓN</b>	<b>38.748</b>	<b>0</b>	<b>-38.566</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182</b>
Provisiones	-16.675	0	16.675	0	0	0	0
<b>CARTERA DE VALORES A LARGO PLAZO</b>	<b>22.073</b>	<b>0</b>	<b>-21.891</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182</b>

#### c) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

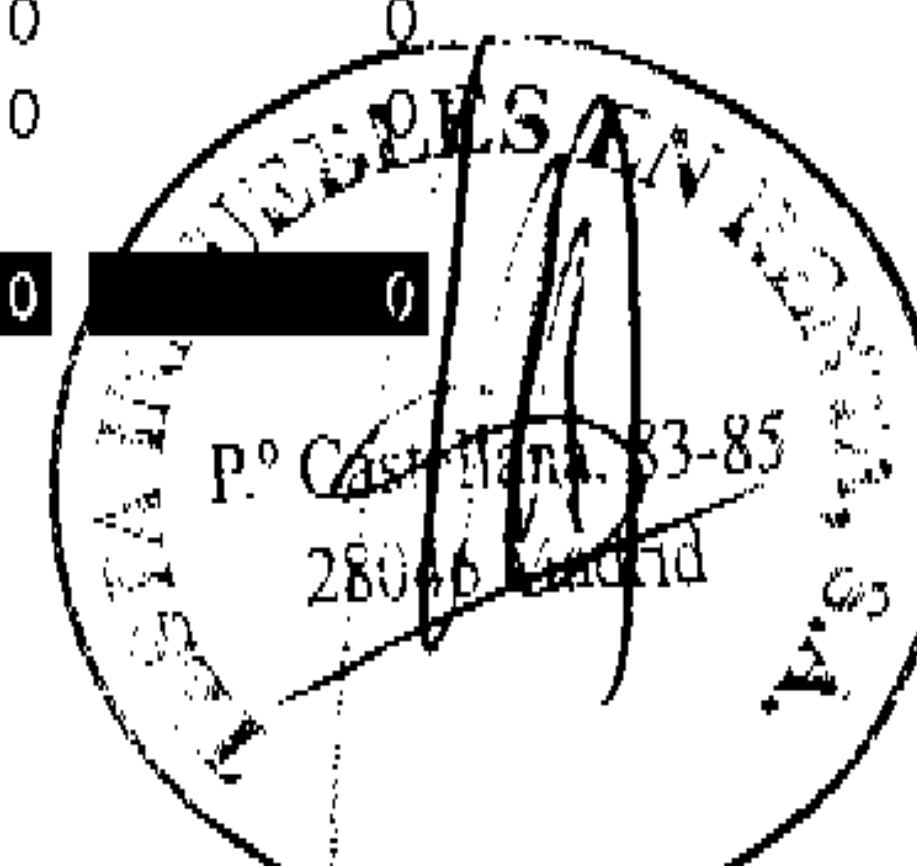
Esta formado principalmente por el porcentaje exigido por las Comunidades Autónomas como depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios del Grupo.

En el ejercicio 2005 se ha constituido un depósito indisponible por la sociedad matriz, salvo en determinadas condiciones, por importe de 28.416 miles de euros, a resultas de la resolución judicial que recaiga en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Pamplona por el contencioso que se mantiene con AC ITAROA, S.L. respecto de la compra-venta del Centro Comercial Itaroa en Huarte (Navarra).

## 8. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Traspasos	Bajas	Saldo 31-dic-04	Traspasos	Bajas	Saldo 31-dic-05
Inmovilizado Material	0	6.767	-6.767	0	0	0	0
Inversiones Inmobiliarias	6.464	74.992	-81.456	0	0	0	0
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>6.464</b>	<b>81.759</b>	<b>-88.223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### 9. PATRIMONIO NETO

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Distribución resultado	Dividendo Complement	Resultado 2005	Otros Movimientos	Saldo al 31-dic-05
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	100.628	104.674	0	0	1.114	206.416
Reservas en sociedades consolidadas:						
Por integración global y proporcional	17.127	19.884	0	0	(262)	36.749
Por puesta en equivalencia	61	249	0	0	0	310
Dividendo entregado a cuenta	(15.012)	30.024	(15.012)	(15.589)	0	(15.589)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	154.831	(154.831)	0	60.716	0	60.716
	<b>1.044.271</b>	<b>0</b>	<b>(15.012)</b>	<b>45.127</b>	<b>852</b>	<b>1.075.238</b>

Miles de Euros	Saldo al 01-ene-04	Distribución resultado	Dividendo Complement	Resultado 2004	Otros Movimientos	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	9.847	89.962	0	0	819	100.628
Reservas en sociedades consolidadas:						
Por integración global y proporcional	6.205	11.531	0	0	(609)	17.127
Por puesta en equivalencia	(428)	209	0	0	280	61
Dividendo entregado a cuenta	(60.024)	60.024	0	(15.012)	0	(15.012)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	161.726	(161.726)	0	154.831	0	154.831
	<b>903.962</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139.819</b>	<b>490</b>	<b>1.044.271</b>

##### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2005 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.

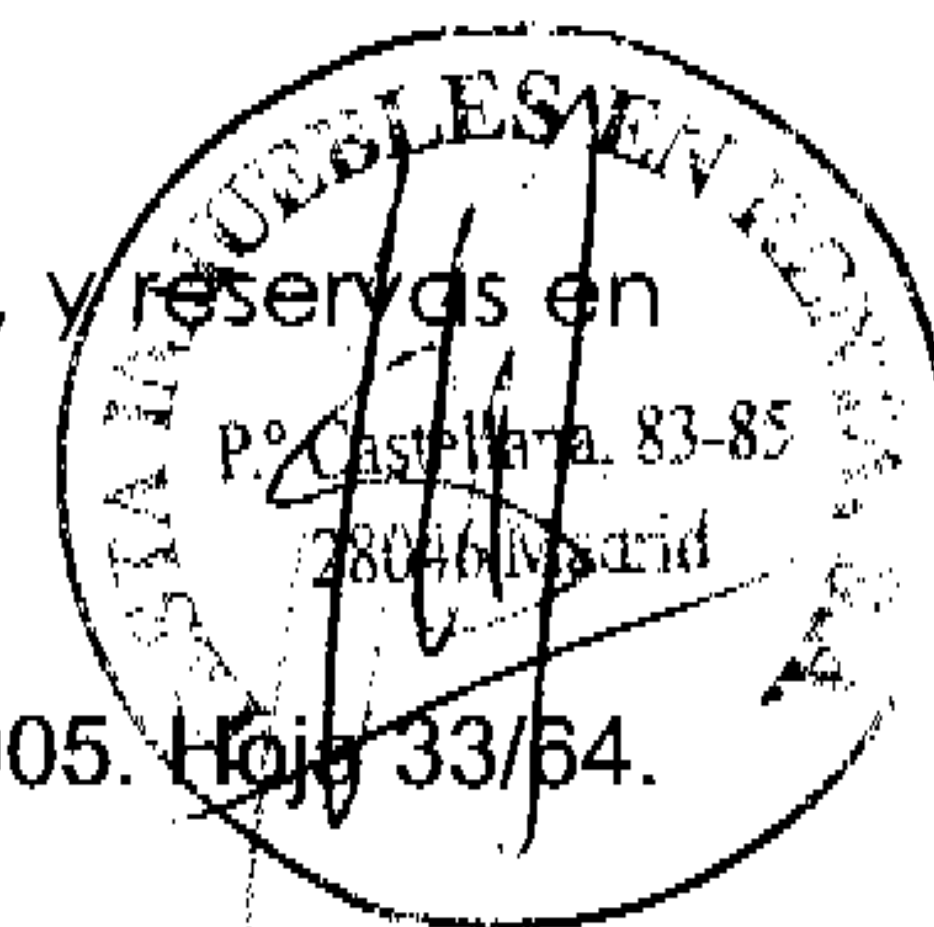
Al 31 de diciembre de 2005, la totalidad de las acciones de la Sociedad Matriz emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

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.

#### d) Otras reservas de la sociedad dominante

Dentro del epígrafe de otras reservas de la sociedad dominante y de acuerdo con la legislación vigente, debe destinarse a Reserva Legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio una vez compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores, hasta que éste alcance, al menos, el 20% del Capital Social. A 31 de diciembre de 2005 y 2004 el importe de esta reserva asciende a 41.935 y 28.465 miles de euros respectivamente.

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

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

## 10. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

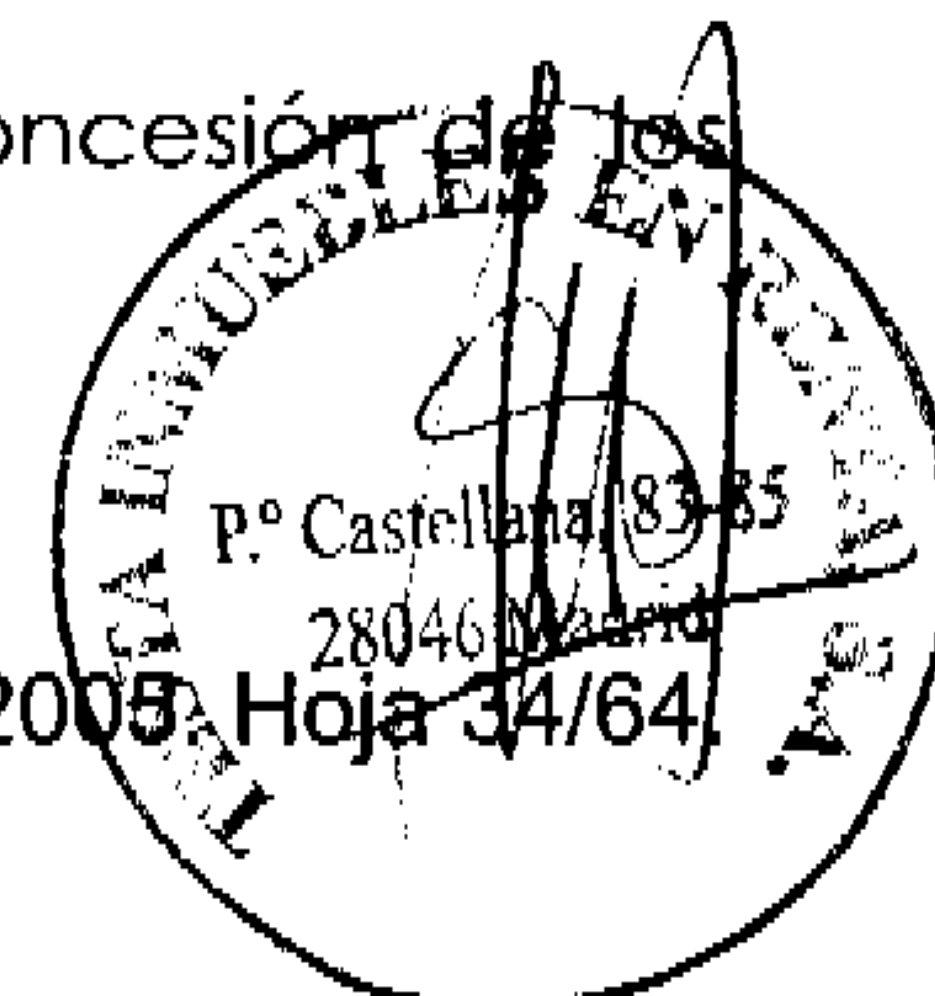
<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-04	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-05
Subvenciones de capital	1.934	0	(425)	0	1.509
Otros a distribuir en varios ejercicios	4.374	0	(1.055)	0	3.319
	<b>6.308</b>	<b>0</b>	<b>(1.480)</b>	<b>0</b>	<b>4.828</b>

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 01-ene-04	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-04
Subvenciones de capital	3.033	0	(1.099)	0	1.934
Otros a distribuir en varios ejercicios	6.862	0	(2.488)	0	4.374
	<b>9.895</b>	<b>0</b>	<b>(3.587)</b>	<b>0</b>	<b>6.308</b>

#### a) Subvenciones de capital

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.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### 11. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005 y 2004:

<u>Miles de Euros</u>	<u>Importe</u>
<b>Saldo a 01/01/2004</b>	<b>4.392</b>
Aumentos	1.113
Aplicaciones	(1.789)
<b>Saldo a 31/12/2004</b>	<b>3.716</b>
Aumentos	1.630
Aplicaciones	(1.914)
<b>Saldo a 31/12/2005</b>	<b>3.432</b>

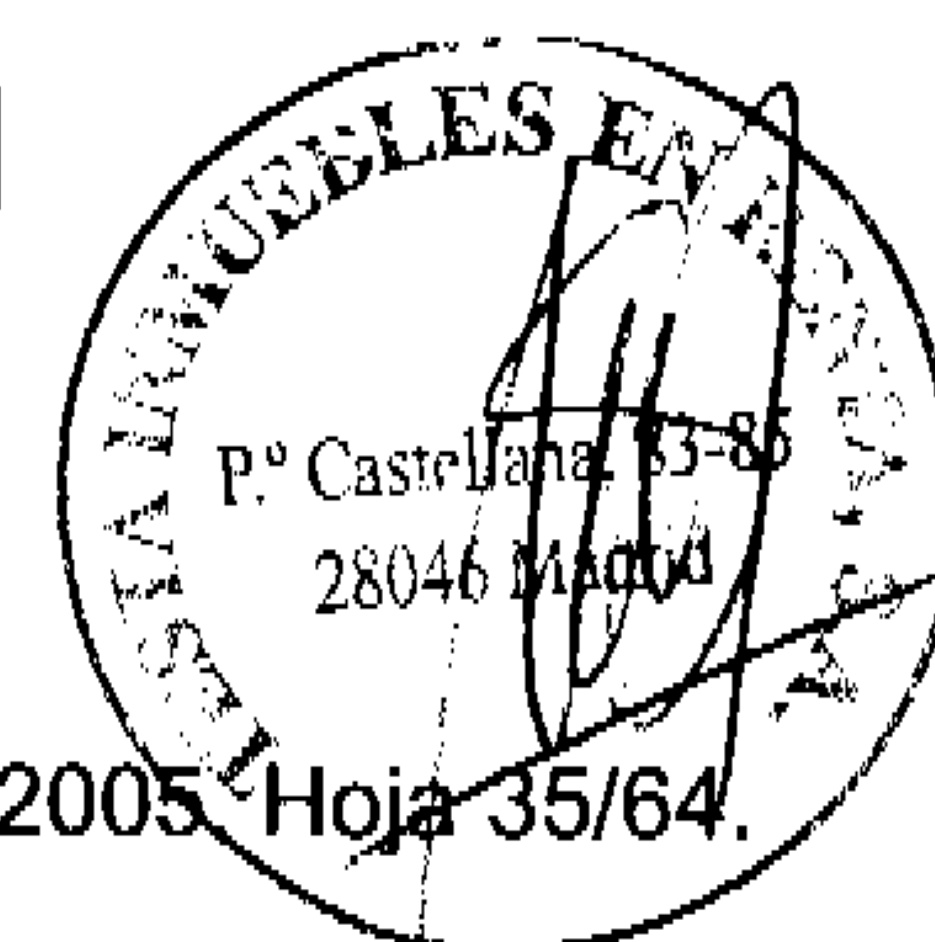
#### 12. Préstamos y deudas financieras

El detalle del epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<u>31.12.2005</u>		<u>31.12.2004</u>	
	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>
Préstamos hipotecarios	46.379	884.141	44.565	921.879
Leasing, créditos y préstamos	10.111	375.944	17.602	391.721
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA</b>	<b>56.490</b>	<b>1.260.085</b>	<b>62.167</b>	<b>1.313.600</b>

La deuda financiera total del Grupo está consignada en euros. El vencimiento de los préstamos y deudas financieras a largo plazo, correspondiente a 31 de diciembre de 2005 y 2004, es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Año 2006	-	49.429
Año 2007	119.169	123.710
Año 2008	127.416	127.629
Año 2009	59.856	59.860
Año 2010	54.320	54.324
Año 2011	56.655	56.655
Posteriores	842.669	841.993
<b>Total</b>	<b>1.260.085</b>	<b>1.313.600</b>



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

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).

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

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2005 con distintas entidades financieras por un importe de 41.000 miles de euros.

### POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

El Grupo Testa está expuesto a diversos riesgos:

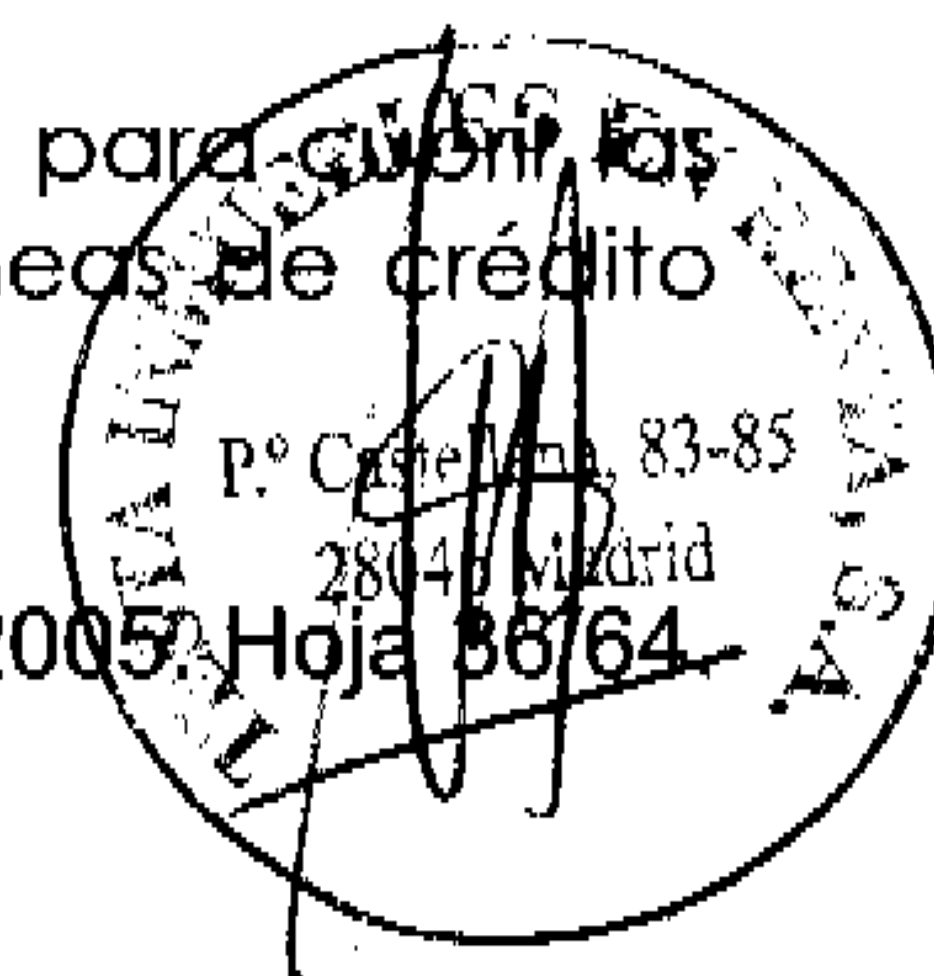
- Riesgo de tipo de interés: el riesgo mayoritario al que el Grupo está expuesto actualmente es el riesgo de tipo de interés derivado de la deuda con entidades financieras que se detalla en la nota correspondiente de esta memoria.

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

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

<u>Miles de Euros</u>	2005		2004	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo o protegido	597.446	45,38%	620.264	45,08%
Deuda a tipo de interés variable	719.129	54,62%	755.503	54,92%
<b>Total</b>	<b>1.316.575</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.375.767</b>	<b>100,00%</b>

- Riesgo de tipo de cambio: la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.
- Riesgo de crédito: el Grupo no tiene un riesgo de crédito debido a la elevada solvencia de los clientes y al reducido periodo de cobro negociado con éstos.
- Riesgo de liquidez: el Grupo mantiene unos niveles de liquidez suficientes para cubrir las obligaciones previstas en el corto plazo mediante la contratación de líneas de crédito



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

con entidades financieras e inversiones financieras temporales. En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, y siempre que la mejor gestión financiera así lo indique, se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

#### INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

En términos generales, no es política del Grupo suscribir instrumento financiero que expongan al grupo a contingencias adversas de los mercados que puedan suponer una merma de su patrimonio.

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

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

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

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

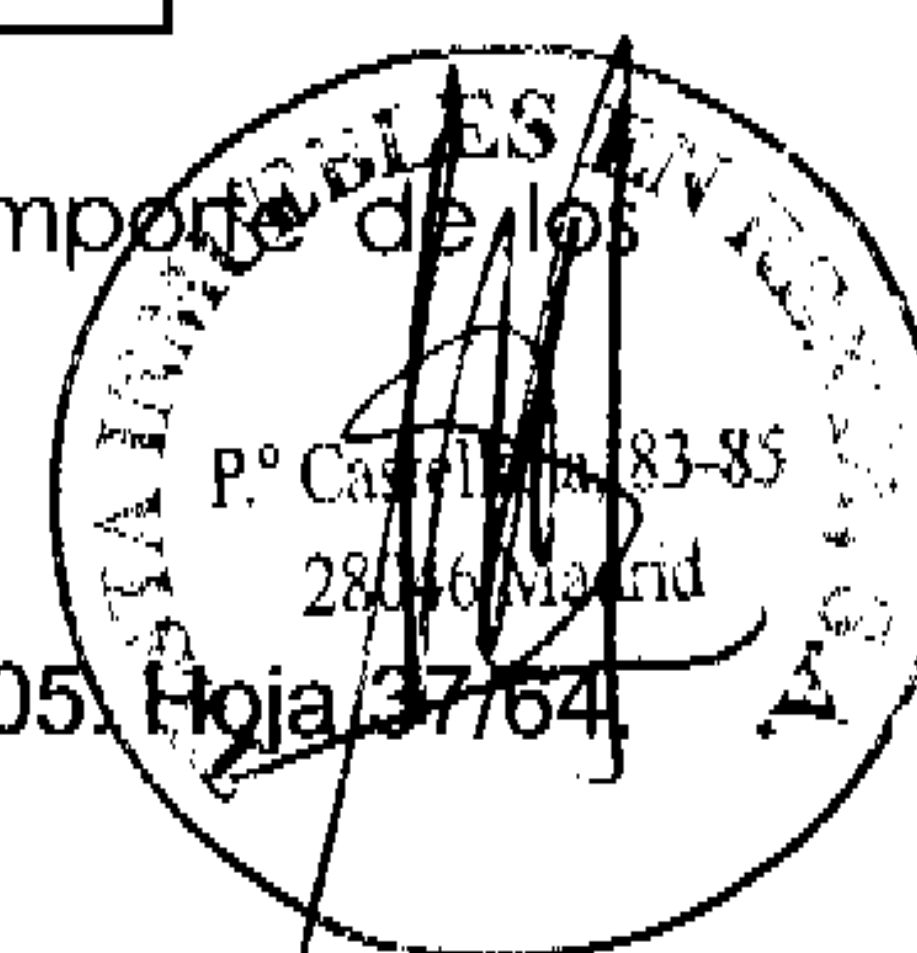
- Cobertura eficaz, cuando la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentra dentro de la horquilla 80%-120%. En estos casos se ha registrado la valoración de estos derivados contra patrimonio neto.
- Cobertura ineficaz, registrando el efecto de la variación de los derivados catalogados como ineficaces o especulativos contra resultados del ejercicio.

A continuación se detallan los derivados contratados por el Grupo al cierre de los ejercicios 2005 y 2004, su valoración, y un desglose por vencimiento de los valores nominales:

Miles de Euros

DERIVADOS	VALORACIÓN		Nocionales	NOCIONAL				
	2004	2005		2005	2006	2007	2008	Posteriores
Cobertura de tipo de interés								
Cobertura de flujos de efectivo	-5.871	-4.537	120.000					120.000
Derivados no designados de cobertura								
De tipo de interés	-3.156	-1.848	80.000				80.000	

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





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

Miles de Euros	Importes
Año 2006	-1.123
Año 2007	-1.124
Año 2008	-1.127
Posteriores	-1.163
<b>TOTAL</b>	<b>(4.537)</b>

#### 13. Otros acreedores a largo plazo

A 31 de diciembre de 2005 y 2004 este capítulo recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2005 y 2004, por actividades, es como sigue:

Miles de Euros	2005	2004
Ingresos por arrendamientos	205.316	188.045
Venta de edificaciones (Existencias)	126	13
Ingresos por prestación de servicios	4.516	3.925
<b>Cifra de negocio</b>	<b>209.958</b>	<b>191.983</b>

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios, a excepción de 14.272 miles de euros de ingresos por arrendamientos, se han producido en territorio nacional.

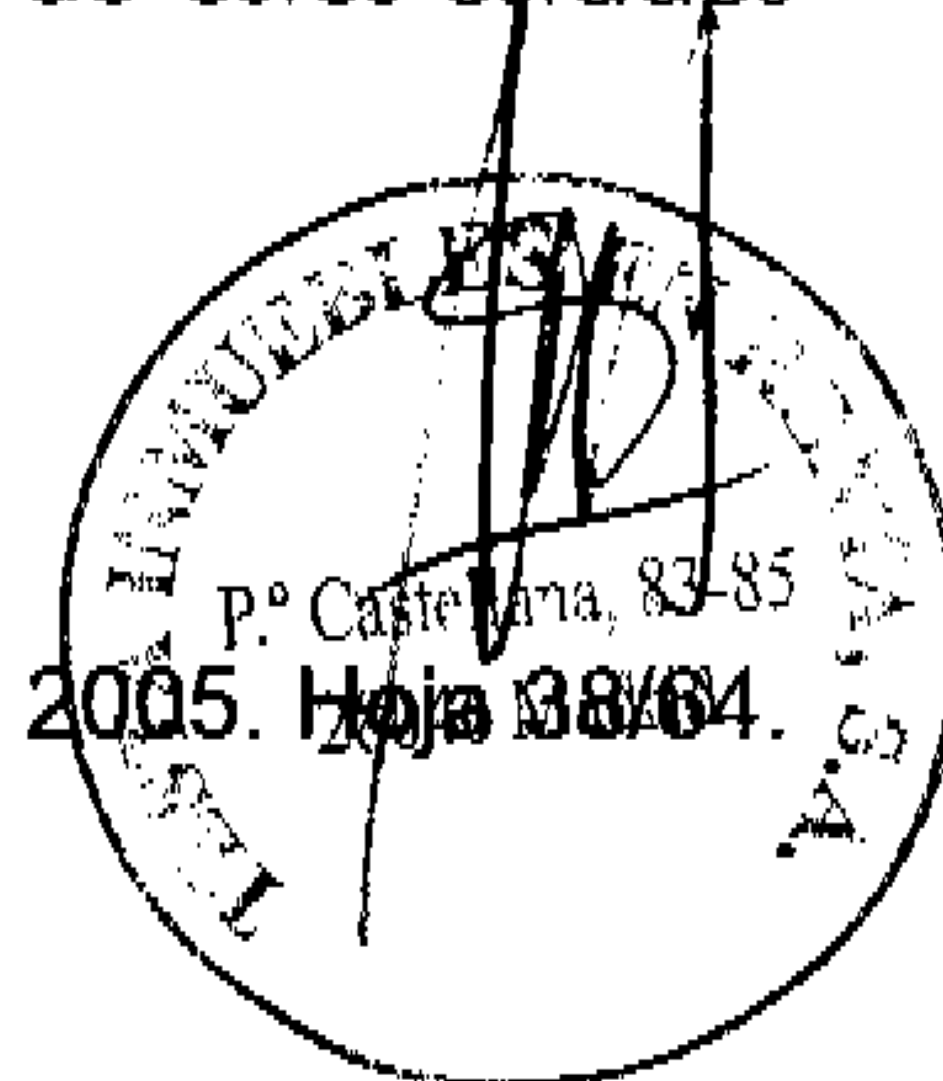
#### 15. Ganancias por acción.

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

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

Ganancias por acción	2005	2004
- Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,53	1,34
- Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,53	1,34

No ha habido ninguna transacción sobre acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros y la de finalizar la elaboración de estos estados financieros.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

#### 16. Transacciones con empresas del Grupo y asociadas

Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, realizadas por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del grupo Sacyr Vallehermoso para los ejercicios 2005 y 2004 han sido las siguientes:

<u>Miles de Euros</u>	2005	2004
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.193	1.563
SACYR, S.A.U.	934	597
VALORIZA FACILITIES, S.A.	30	19
ITINERE INFRAESTRUCTURAS, S.A.	305	160
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	647	751
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS</b>	<b>4.109</b>	<b>3.090</b>
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	3.467	4.355
<b>INGRESOS POR INTERESES</b>	<b>3.467</b>	<b>4.355</b>
<b>Ingresos</b>	<b>7.576</b>	<b>7.445</b>
VALORIZA FACILITIES, S.A.	7.940	7.394
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.059	1.887
<b>OTROS GASTOS POR FACTURACIÓN DE SERVICIOS</b>	<b>9.999</b>	<b>9.281</b>
<b>Gastos</b>	<b>9.999</b>	<b>9.281</b>

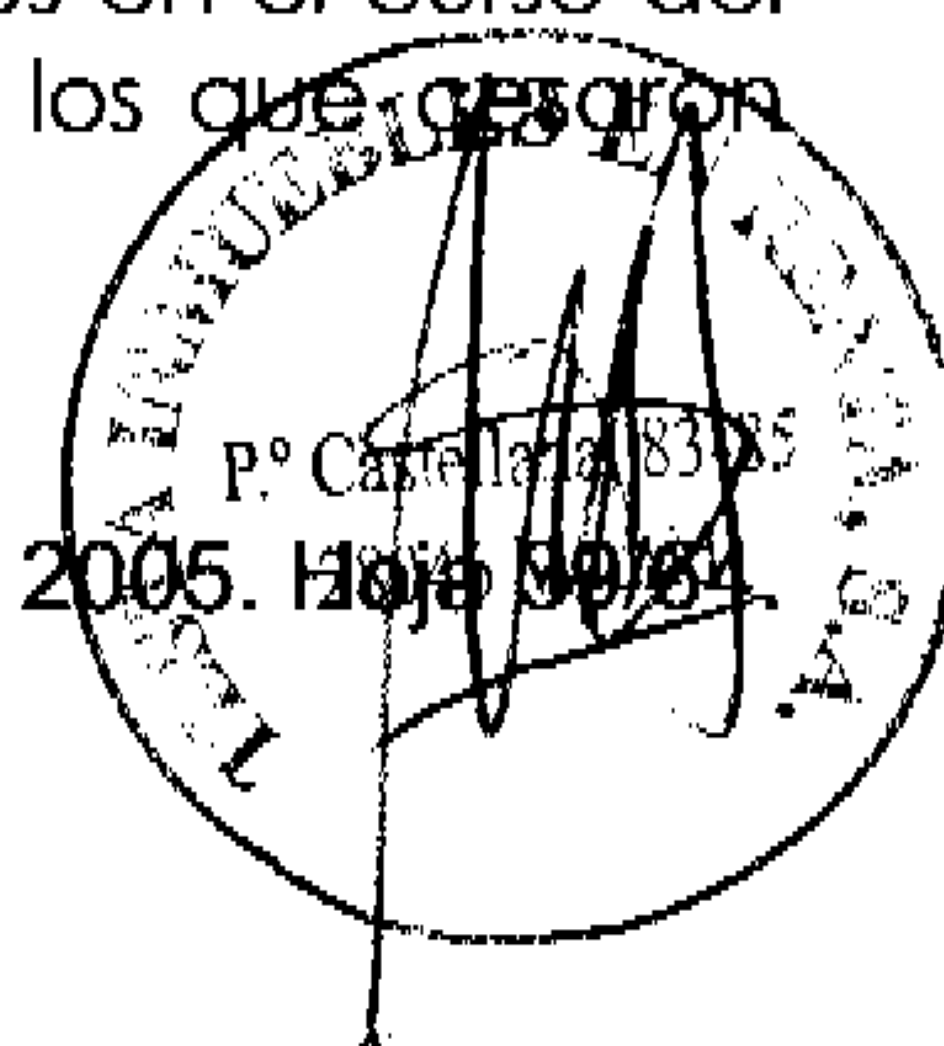
#### 17. Gastos financieros y gastos asimilados

El detalle de los gastos financieros para los ejercicios 2005 y 2004 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	2005	2004
Gastos financieros y gastos asimilados	(56.160)	(56.671)
Diferencias negativas de cambio	0	(152)
Variación provisiones	10.140	7.643
<b>Gastos financieros y asimilados</b>	<b>(46.020)</b>	<b>(49.180)</b>

#### 18. 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 2005 y 2004 por los miembros del Consejo de Administración, incluidos los que cesaron



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

durante ese ejercicio, agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en miles de euros):

<b>Atenciones Estatutarias</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Dietas de asistencia:		
- Consejo de Administración	138	132
- Otras Comisiones u organismos	18	0
<b>Total Atenciones Estatutarias</b>	<b>156</b>	<b>132</b>

<b>Retribuciones de Consejeros con</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Salarios		
- Retribución fija	456	438
- Retribución variable	302	219
<b>Total Retribuciones Laborales</b>	<b>758</b>	<b>657</b>
<b>Total General</b>	<b>914</b>	<b>789</b>

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.

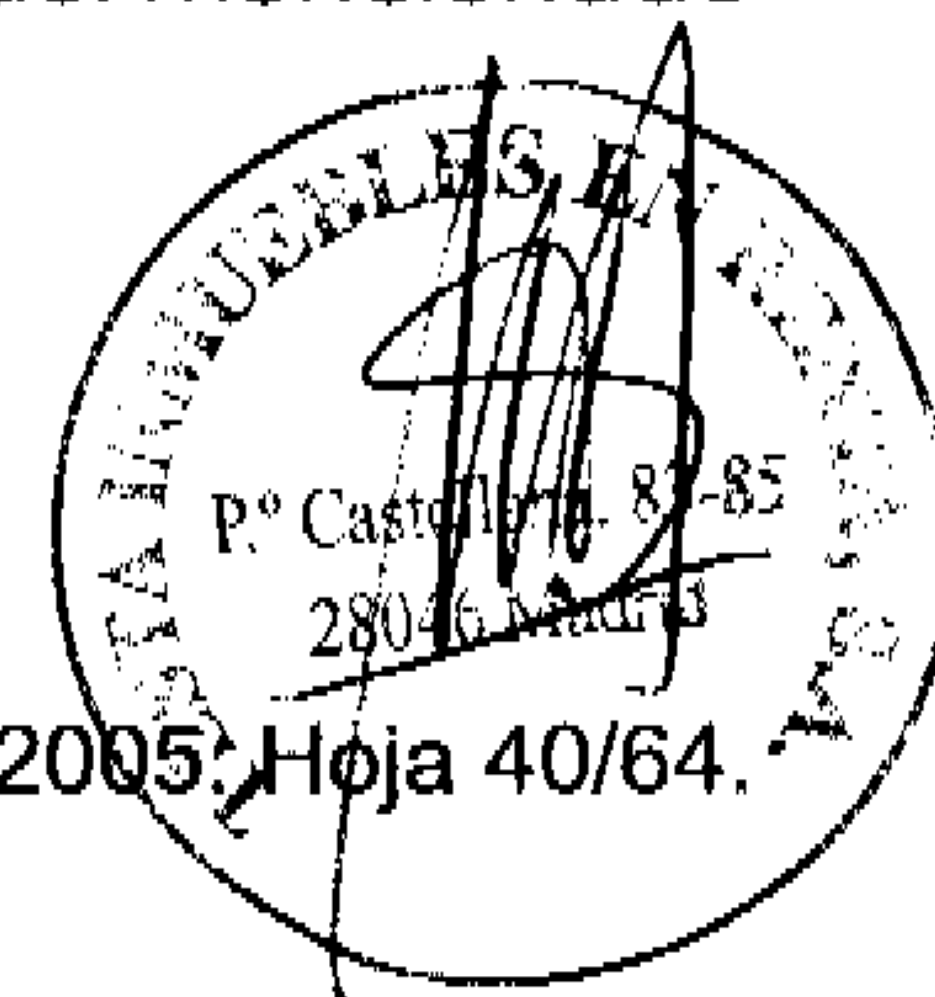
#### 19. Resultado por operaciones de activos no corrientes mantenidas para la venta

El detalle de los resultado por operaciones de activos no corrientes mantenidas para la venta para los ejercicios 2005 y 2004 es como sigue:

<b>Miles de Euros</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Ventas procedentes del inmovilizado material	0	29.264
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	140	96.321
Ventas procedentes de activos financieros no corrientes	0	4.151
<b>Resultado por operac. de activos no corrientes mantenidas para la venta</b>	<b>140</b>	<b>129.736</b>

#### 20. Situación fiscal

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

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

<u>Miles de Euros</u>	2005	2004
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	96.737	200.386
Diferencias permanentes	4.448	(13.558)
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>101.185</b>	<b>186.828</b>
Diferencias temporales	(22.328)	(13.853)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>78.857</b>	<b>172.975</b>
Cuota Impuesto	28.029	59.832
Deducción reinversión fiscal	0	(18.368)
Deducción por doble imposición	0	(353)
<b>Cuota líquida</b>	<b>28.029</b>	<b>41.111</b>

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades a fecha de cierre de 2005 y 2004 para el Grupo Testa asciende a 36.021 y 45.556 miles de euros, respectivamente.

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

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 2005, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2002 a 2005.

#### 21. Garantías y Contingencias

El grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a 31 de diciembre de 2005 y 2004 por un importe conjunto de 34.138 y 18.693 miles de euros respectivamente.

#### 22. Otra Información



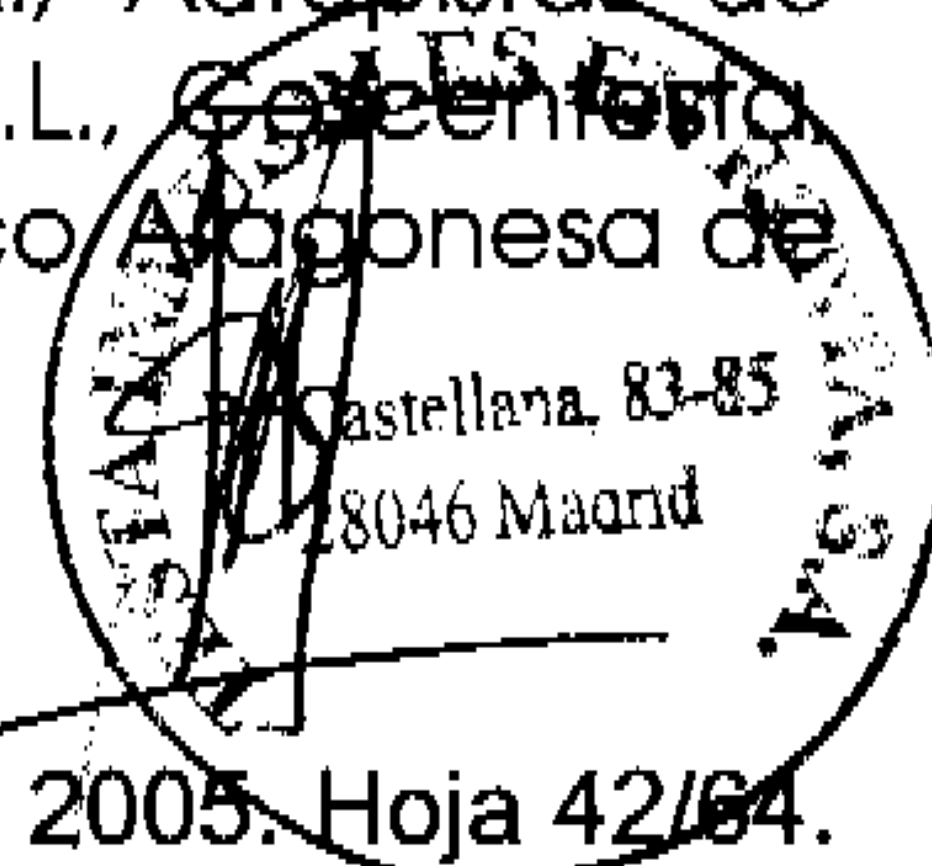
## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2005 y 2004 asciende a 94 y 92 miles de euros respectivamente.

A efectos de lo previsto en el artículo 127 ter 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, se comunica que los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A que ostentan algún cargo o realizan algún género de actividad o tienen participación en alguna sociedad con el mismo, análogo o complementario objeto social, son:

- Don Luis del Rivero Asensio, es miembro de los consejos del grupo Sacyr Vallehermoso, siguientes: Sacyr Vallehermoso, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Sacyr, S.A., Valoriza Gestión, S.A., Itinere Infraestructuras, S.A., Enainfraestructuras, S.A., Autopistas de Navarra, S.A., Aurentia, S.A., Avasacyr, S.A., Autovía del Noroeste Concesionaria de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, S.A., Scrinser, S.A., Autopista Vasco Aragonesa, S.A. y Somague, S.G.P.S., S.A.
  - Don Manuel Manrique Cecilia, es miembro de los consejos del grupo Sacyr Vallehermoso, siguientes: Sacyr Vallehermoso, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Sacyr, S.A., Valoriza Gestión, S.A., Itinere Infraestructuras, S.A., Inchisacyr, S.A., Aurentia, S.A., Febide, S.A., Prinur, S.A., Obras y Servicios de Galicia y Asturias, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A. Itinere Chile, S.A. y Somague Engenharia, S.A.
- Cuenta con la siguiente participación, en una sociedad ajena al grupo Sacyr Vallehermoso: 100% del capital de la Sociedad Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L. que es propietaria de varios locales arrendados.
- Don Pedro del Corro García-Lomas cuenta con el siguiente cargo y participación en sociedades ajenas al grupo Sacyr Vallehermoso: Presidente de Miralver Spi, S.L. y ostenta el 1,29% del capital social de la Sociedad SAR Residencial y Asistencial, S.A.
  - Don Pedro Gamero del Castillo y Bayo, cuenta con el siguiente cargo dentro del grupo Sacyr Vallehermoso: Director de la Sociedad Testa American Real State Corporation.
  - Don Fernando Rodríguez Avial- Llardent, es miembro de los consejos del grupo Sacyr Vallehermoso siguientes: Bardiomar, S.L., Nisa VH, S.A., P.K. Hoteles 22, S.L., P.K. Inversiones, S.L., Parking Palau, S.A., Prosacyr Hoteles, S.A., Provitae Centros Asistenciales, S.L., Testa Hospitalaria de Parla, S.A., y Testa Hospitalaria de Coslada, S.A.
  - Don Vicente Benedito Francés, es miembro del consejo del grupo Sacyr Vallehermoso: Sacyr Vallehermoso, S.A., Cavosa Obras y Proyectos, S.A.
  - Don José Manuel Loureda Mantiñán, es miembro de los consejos del grupo Sacyr Vallehermoso siguientes: Sacyr, S.A., Valoriza Gestión, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A., Itinere Infraestructuras, S.A., Scrinser, S.A., Ena Infraestructuras, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A. y Somague, SGPS, S.A.
  - Don Francisco Javier Pérez Gracia, es miembro de los consejos del grupo Sacyr Vallehermoso siguientes: Sacyr, S.A. Valoriza Gestión, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A., Itinere Infraestructuras, S.A., Ena Infraestructuras, S.A., Autopistas de Navarra, S.A., Avasacyr, S.A., Neopistas, S.A., Iberese, S.A., Enaitinere, S.L., Gesteentesta, S.A., Ibergement Assesments, S.L., Tacel Inversiones, S.A., Autopista Vasco Aragonesa de Servicios y Concesiones, S.A. e Itinere Chile, S.A.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

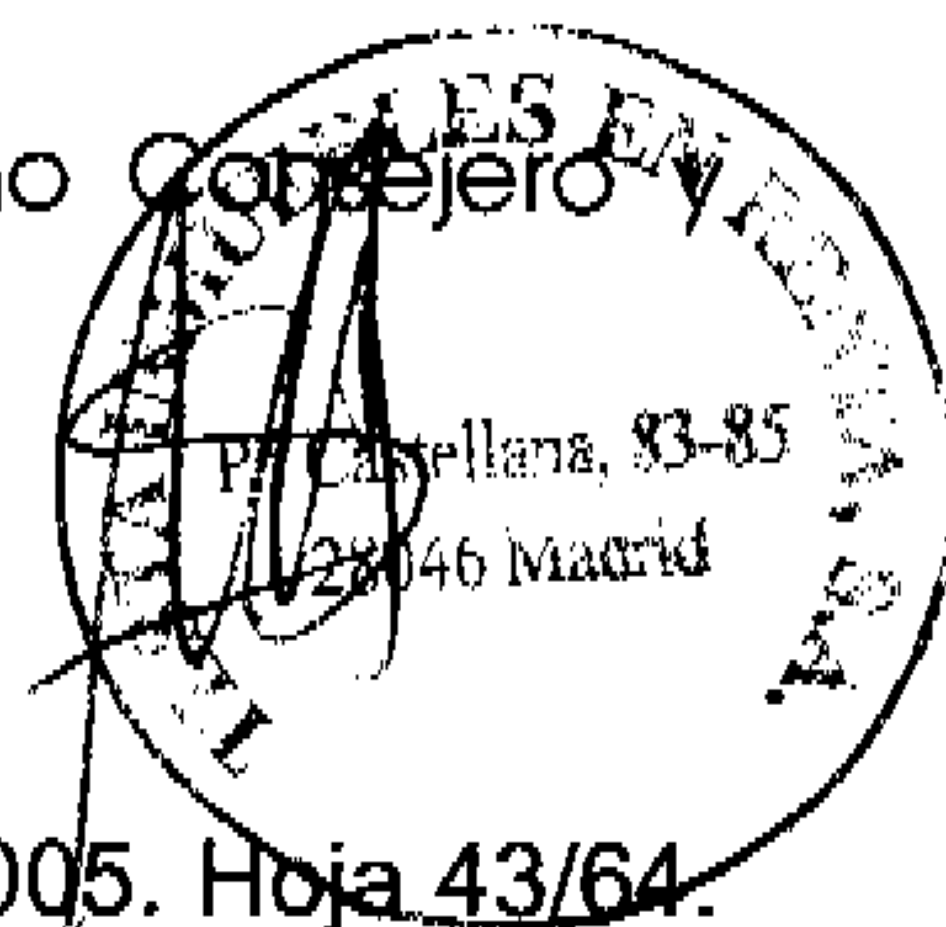
- Participaciones Agrupadas, S.L., es miembro de los consejos del grupo Sacyr Vallehermoso siguientes: Vallehermoso División Promoción, S.A., Sacyr, S.A., e Itinere Infraestructuras, S.A.
- Don Luis Silva Santos, es miembro de los consejos del grupo Sacyr Vallehermoso siguientes: Lusivial, S.A., Somague Inmobiliaria, S.A. CESL, Asia, S.A., Somague Ambiente, S.A., Somague Engenharia, S.A., y Sacyr Italia, S.A.

El art.127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, se ha interpretado en un sentido amplio siguiendo las recomendaciones del ICAC y, citando, en consecuencia, tanto los datos referentes a sociedades ajenas al grupo, como las incluidas en el grupo de la matriz de Testa Inmuebles en Renta, S.A., es decir en el grupo Sacyr Vallehermoso.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley del Mercado de Valores, los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante el ejercicio 2.005, ni por sí ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa Inmuebles en Renta, S.A. o su grupo, que sean ajenas al tráfico de la sociedad o realizadas fuera de las condiciones normales de mercado

Durante el ejercicio 2005, se han producido los siguientes movimientos en el Consejo de Administración:

- i. Se ratifica el acuerdo de Consejo de 10 de Junio de 2003 sobre delegación de facultades del Consejo legal y estatutariamente delegables, con carácter solidario, en Don Pedro Gomero del Castillo y Bayo.
- ii. Se acepta la dimisión presentada por Don Rafael Palomo Gómez, a su cargo de Consejero de la Sociedad.
- iii. Se ratifica el nombramiento de Don Manuel Manrique Cecilia, como Consejero de la Sociedad, por plazo de cinco años, cuyo nombramiento fue realizado por cooptación mediante acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad, de fecha 30 de noviembre de 2004.
- iv. Queda reelegido Consejero de la Sociedad, por plazo de cinco años, Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent. Asimismo se le designa Consejero Delegado, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por un plazo de cinco años.
- v. Queda nombrada Consejero de la sociedad, por plazo de cinco años, la entidad "PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.L.", quien designa como representante persona física a los efectos del art. 143 del RRM a Don Andrés Pérez Martín.
- vi. Se acepta la dimisión presentada por Don Pedro Pérez Fernández como Consejero y miembro de las Comisiones de Auditoría y Nombramientos y Retribuciones.



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

- vii. Se nombra por cooptación, al accionista Don Luis Carlos Croissier Batista, Consejero de la sociedad para suplir la vacante dejada por Don Pedro Pérez Fernández, ratificándose posteriormente su nombramiento. Asimismo se le nombra miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- viii. Queda ampliado el número máximo de miembros del Consejo de Administración, previsto en el art. 41.1 de los Estatutos sociales en 12, al de 13. Se determina el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en trece, conforme al art. 123 de la L.S.A.
- ix. Se nombra Consejero de la Sociedad por plazo de cinco años, Don Luis Miguel Dias da Sliva Santos.
- x. Se acepta la dimisión presentada por Don Luis Carlos Croissier Batista, como miembro de las Comisiones de Nombramientos y Retribuciones y de Auditoría, manteniendo el cargo de miembro del Consejo de Administración. Asimismo se designa a Don Estanislao Rodríguez Ponga Salamanca, miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y a Don Miguel Corsini Freese, como miembro de la Comisión de Auditoría.



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**23. Información por segmentos**

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

Dentro de esta actividad genérica se pueden identificar segmentos distintos en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble, siendo este ha sido el criterio de segmentación primario adoptado para la nueva información a incluir de acuerdo a la nueva normativa NIIF-UE.

Como criterio de segmentación secundaria se ha considerado la distribución geográfica del segmento primario que tiene como principales mercados los de Madrid y Barcelona.





**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**2.005**

**ACTIVO**

**ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS**

**ACTIVOS NO CORRIENTES**

Inmovilizaciones materiales  
 Inversiones inmobiliarias  
 Activos intangibles  
 Inversiones contabilizadas por el método de participación  
 Activos financieros no corrientes  
 Impuestos diferidos

**ACTIVOS CORRIENTES**

Existencias  
 Deudores  
 Otros activos financieros corrientes  
 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

**ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

**TOTAL ACTIVO.**

**PASIVO**

**PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE**

**PASIVOS NO CORRIENTES**

Ingresos a distribuir en varios ejercicios  
 Provisiones para riesgos y gastos  
 Acreedores a largo plazo

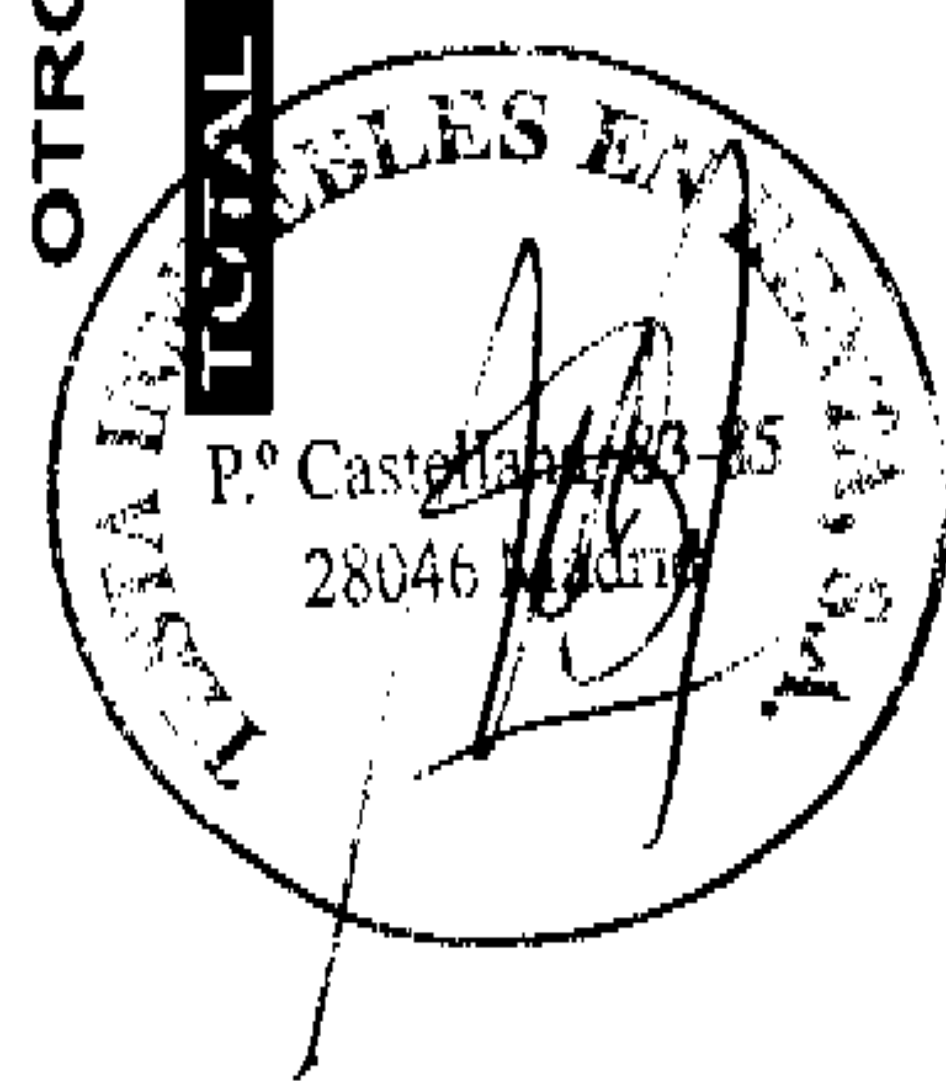
**PASIVOS CORRIENTES**

Deudas con entidades de crédito  
 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo  
 Acreedores comerciales  
 Otras deudas no comerciales  
 Provisiones para operaciones de tráfico  
 Otros pasivos corrientes

**OTRO PASIVO**

**TOTAL PASIVO.**

	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0	4.702	4.702
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.311.859</b>	<b>329.672</b>	<b>812.203</b>	<b>2.453.734</b>
Inmovilizaciones materiales	0	0	347.831	347.831
Inversiones inmobiliarias	1.299.388	324.236	212.453	1.836.077
Activos intangibles	0	0	112.731	112.731
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	7.355	7.355
Activos financieros no corrientes	12.471	5.436	129.117	147.024
Impuestos diferidos	0	0	2.716	2.716
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>8.584</b>	<b>306</b>	<b>25.428</b>	<b>34.319</b>
Existencias	0	0	75	75
Deudores	1.144	306	11.113	12.563
Otros activos financieros corrientes	0	0	0	0
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	7.441	0	14.240	21.681
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVO.</b>	<b>1.320.444</b>	<b>329.978</b>	<b>842.333</b>	<b>2.492.755</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.075.238</b>	<b>1.075.238</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>844.778</b>	<b>226.615</b>	<b>244.433</b>	<b>1.315.825</b>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	4.828	4.828
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	3.432	3.432
Acreedores a largo plazo	844.778	226.615	236.173	1.307.565
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>40.299</b>	<b>13.720</b>	<b>47.673</b>	<b>101.692</b>
Deudas con entidades de crédito	36.775	13.220	6.495	56.490
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	29.743	29.743
Acreedores comerciales	2.795	500	5.967	9.262
Otras deudas no comerciales	311	0	3.085	3.396
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	2.106	2.106
Otros pasivos corrientes	418	0	277	695
<b>OTRO PASIVO</b>	<b>435.367</b>	<b>89.644</b>	<b>(525.011)</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO.</b>	<b>1.320.444</b>	<b>329.978</b>	<b>842.333</b>	<b>2.492.755</b>



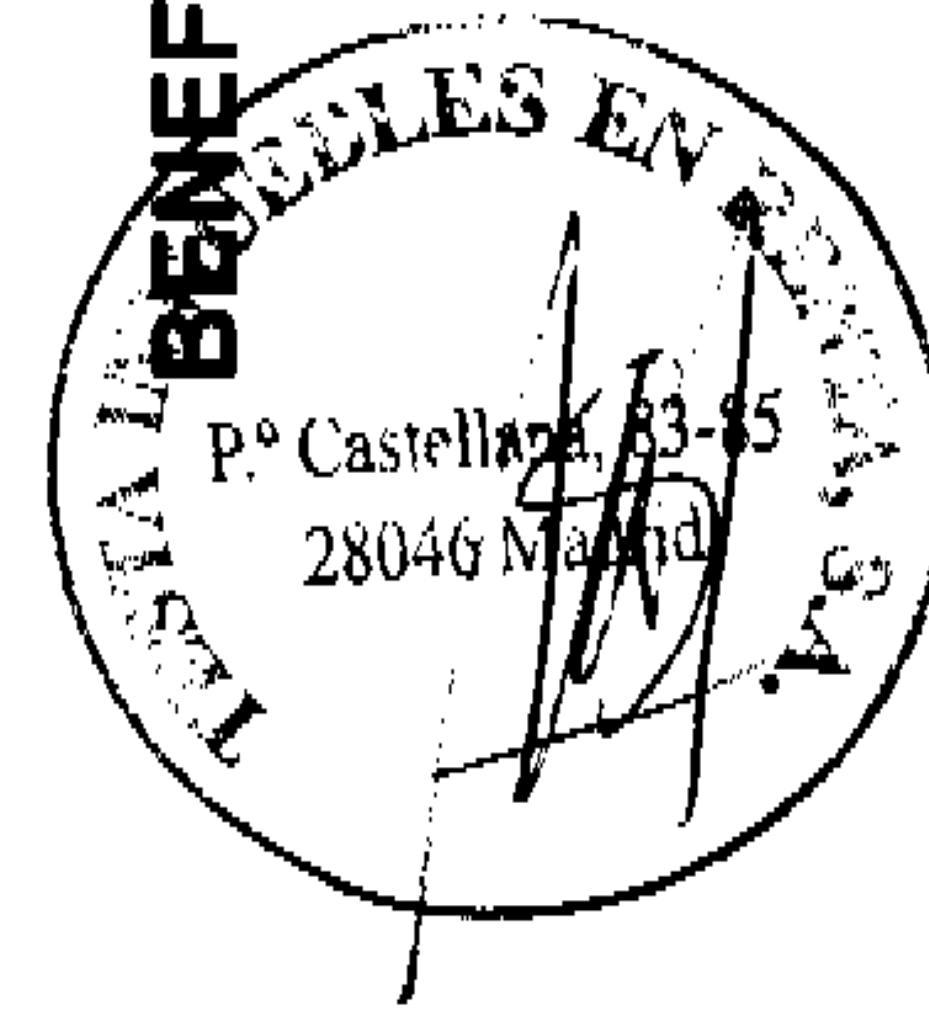
## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

## Grupo Testa 2005

Miles de Euros

	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>125.116</b>	<b>46.886</b>	<b>37.956</b>	<b>209.958</b>
Otros ingresos de explotación	53	0	4.818	4.871
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>125.169</b>	<b>46.886 0</b>	<b>42.774</b>	<b>214.829</b>
Amortizaciones del inmovilizado	-19.498	-5.492	-7.051	-32.041
Variación provisiones tráfico	0	0	0	0
Otros gastos de explotación	-22.906	-12.382	-14.339	-49.626
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>-42.404</b>	<b>-17.873 0</b>	<b>-21.390</b>	<b>-81.667</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>82.766</b>	<b>29.013 0</b>	<b>21.384</b>	<b>133.162</b>
Resultado financiero ( <i>sin provisiones</i> )	-35.884	-7.679	-2.808	-46.371
Amort. fondo comercio y variación provisiones	0	0	-349	-349
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	14	14
Otros resultados ( <i>sin provisiones</i> )	-266	0	407	140
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	7.593	860	1.687	10.140
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>54.208</b>	<b>22.194 0</b>	<b>20.334</b>	<b>96.737</b>



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

2.004

## ACTIVO

ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inmovilizaciones materiales  
 Inversiones inmobiliarias  
 Activos intangibles  
 Inversiones contabilizadas por el método de participación  
 Activos financieros no corrientes  
 Impuestos diferidos

ACTIVOS CORRIENTES

Existencias  
 Deudores  
 Otros activos financieros corrientes  
 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

TOTAL ACTIVO.

## PASIVO

PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE

PASIVOS NO CORRIENTES

Ingresos a distribuir en varios ejercicios  
 Provisiones para riesgos y gastos  
 Acreedores a largo plazo

PASIVOS CORRIENTES

Deudas con entidades de crédito  
 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo  
 Acreedores comerciales  
 Otras deudas no comerciales  
 Provisiones para operaciones de tráfico  
 Otros pasivos corrientes

OTRO PASIVO

TOTAL PASIVO.

	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0	0	0
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.289.843	320.742	844.459	2.455.045
Inmovilizaciones materiales	0	0	362.193	362.193
Inversiones inmobiliarias	1.277.226	316.388	194.567	1.788.180
Activos intangibles	0	0	114.066	114.066
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	7.120	7.120
Activos financieros no corrientes	12.618	4.355	156.379	173.351
Impuestos diferidos	0	0	10.135	10.135
ACTIVOS CORRIENTES	8.716	609	47.849	57.174
Existencias	0	0	56	56
Deudores	1.834	609	41.656	44.099
Otros activos financieros corrientes	0	0	1.535	1.535
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	6.882	0	4.602	11.484
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	0	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVO.</b>	<b>1.298.560</b>	<b>321.351</b>	<b>892.308</b>	<b>2.512.219</b>
<b>PASIVO</b>				
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	0	0	1.044.271	1.044.271
PASIVOS NO CORRIENTES	872.482	237.560	249.693	1.359.735
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	6.308	6.308
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	3.716	3.716
Acreedores a largo plazo	872.482	237.560	239.669	1.349.711
PASIVOS CORRIENTES	89.593	13.436	5.184	108.213
Deudas con entidades de crédito	35.553	12.696	13.917	62.167
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	48.543	0	(24.525)	24.018
Acreedores comerciales	5.399	739	11.325	17.463
Otras deudas no comerciales	68	0	941	1.009
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	1.054	1.054
Otros pasivos corrientes	30	0	2.472	2.502
OTRO PASIVO	336.484	70.356	(406.840)	0
<b>TOTAL PASIVO.</b>	<b>1.298.560</b>	<b>321.351</b>	<b>892.308</b>	<b>2.512.219</b>

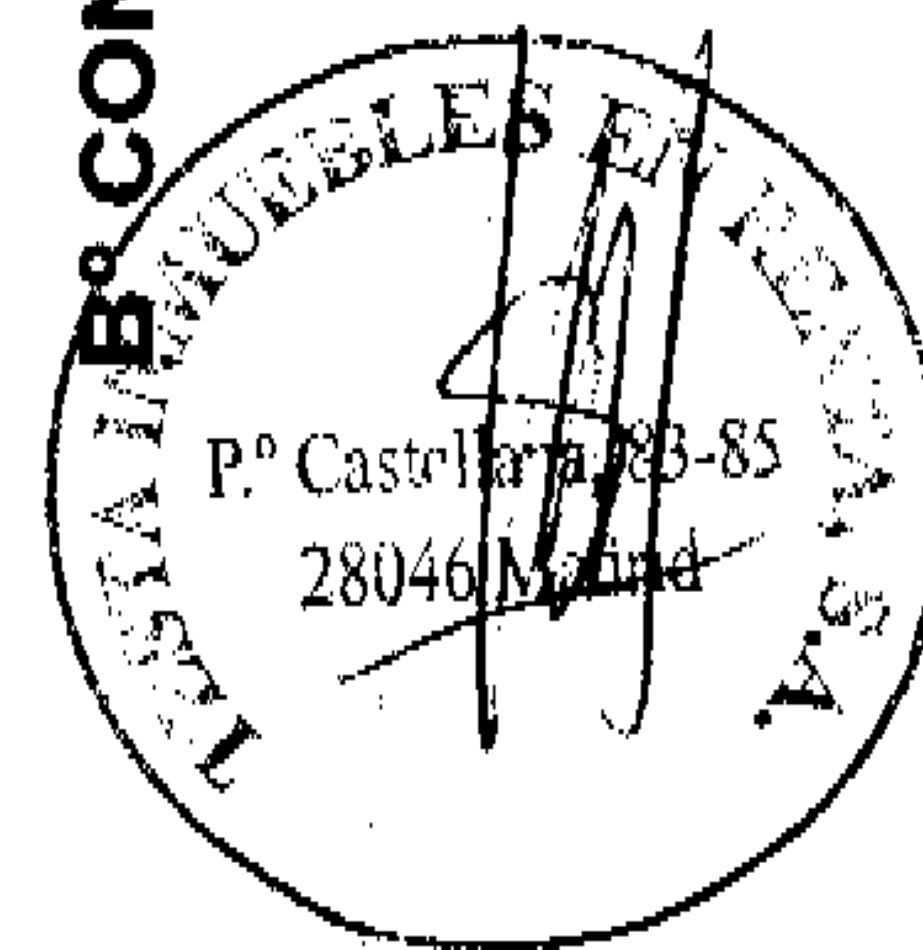


## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

**Grupo Testa 2004**  
Miles de Euros

	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>115.398</b>	<b>44.251</b>	<b>32.334</b>	<b>191.983</b>
Otros ingresos de explotación	13	41	1.354	1.407
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>115.410</b>	<b>44.292</b>	<b>33.688</b>	<b>193.390</b>
Amortizaciones del inmovilizado	-19.527	-5.377	-5.746	-30.650
Variación provisiones tráfico	0	0	0	0
Otros gastos de explotación	-21.886	-12.590	-13.621	-48.098
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>-41.413</b>	<b>-17.967</b>	<b>-19.368</b>	<b>-78.748</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>73.997</b>	<b>26.325</b>	<b>14.320</b>	<b>114.642</b>
Resultado financiero ( <i>sin provisiones</i> )	-29.494	-8.632	-13.573	-51.699
Amort. fondo comercio y variación provisiones	0	0	-201	-201
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	265	265
Otros resultados ( <i>sin provisiones</i> )	142	0	129.594	129.736
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	0	0	7.643	7.643
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>44.645</b>	<b>17.693</b>	<b>138.048</b>	<b>200.386</b>
Impuesto sobre Sociedades	-14.204	-6.193	-25.159	-45.556
<b>BENEFICIO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>30.441</b>	<b>11.501</b>	<b>112.889</b>	<b>154.830</b>

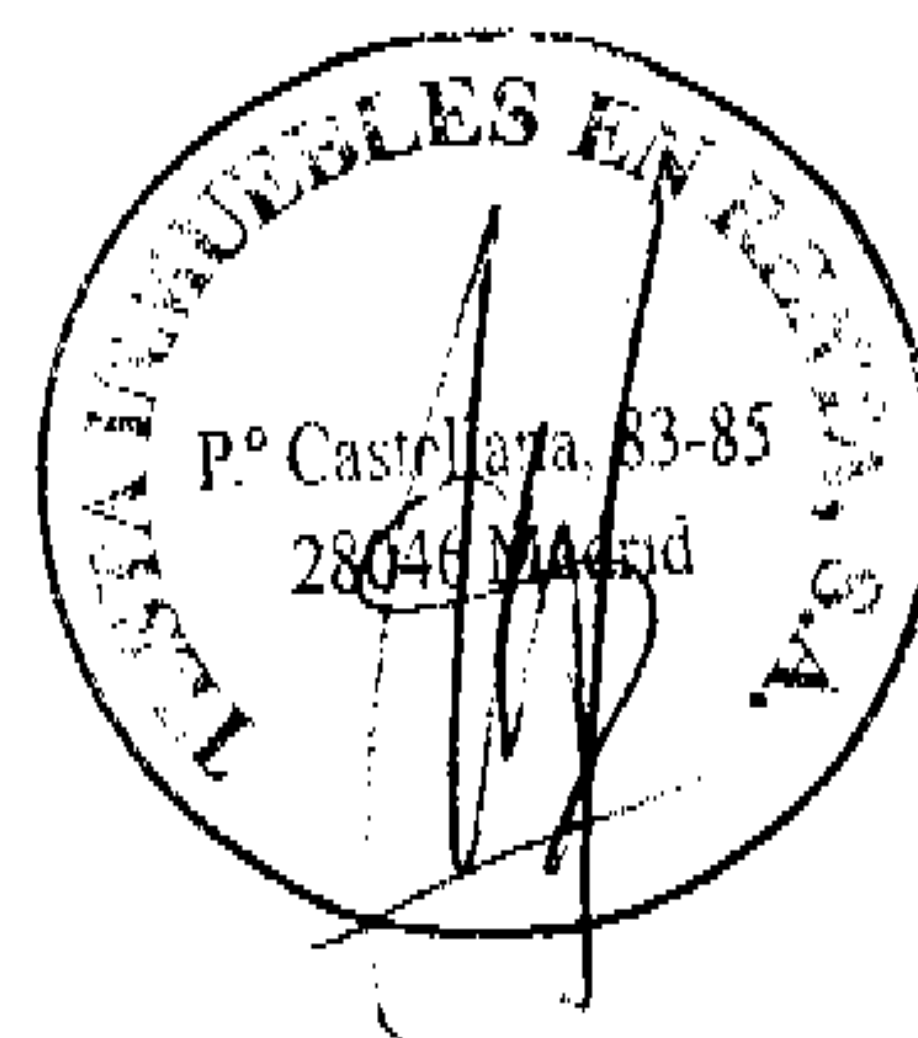


**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

2005	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
Miles de Euros										
Importe neto de la Cifra de Negocio	82.795	22.425	19.895	20.168	959	25.760	13.447	14.202	10.306	209.958
Coste de adquisición	934.387	249.387	271.986	155.859	8.114	196.045	159.691	120.822	72.222	2.168.513
Inversión año 2005	15.283	437	711	56	0	1.137	727	1.915	296	20.562

2004	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
Miles de Euros										
Importe neto de la Cifra de Negocio	75.224	21.407	18.767	18.545	936	24.770	12.268	10.809	9.256	191.983
Coste de adquisición	919.104	230.931	211.646	155.774	8.114	183.650	159.158	99.665	71.927	2.039.968
Inversión año 2004	135.262	396	0	22.541	0	5.663	951	17.284	151	182.247



## ANEXO 1

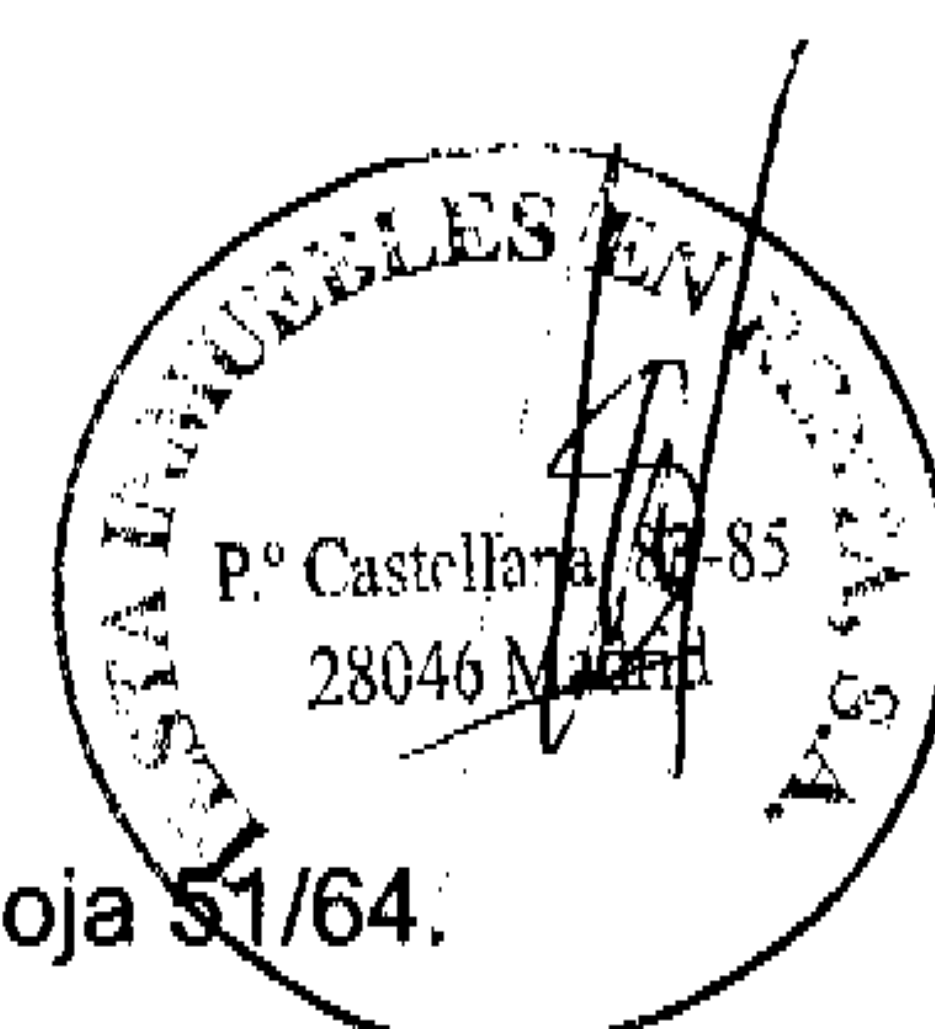
### GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2005

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-05	Método de consolidación	Actividad que realiza
<b>Empresas del grupo</b>				
<u>Nisa, V.H., S.A.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
<u>Trade Center Hotel, S.L.U.</u> (a) <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.L.U.</u> (a) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	17.643	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> (b) <i>1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	68.194	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Gesfontesta, S.A.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	643	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gescentesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	2	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Itaceco, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Prosacyr Hoteles, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Hospitalaria de Parla, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	60,00%	7.092	Integración Proporcional	Proyecto de Ejecución, construcción y explotación del hospital de Parla
<u>Testa Hospitalaria de Coslada, S.A.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	60,00%	8.580	Integración Proporcional	Proyecto de Ejecución, construcción y explotación del hospital de Coslada
<u>Bardiomar, S.L.</u> (c) <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	20.897	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>Provitae Centros Asistenciales, S.L.</u> <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>PK. Inversiones 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	31	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
<u>PK. Hoteles 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Puesta en Equivalencia	Patrimonio en Renta
<u>Parking del Palau, S.A.</u> <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	799	Puesta en Equivalencia	Patrimonio en Renta
<u>Centre D'oci Les Gavarres, S.L.</u> <i>C/ Viriato, 47. Madrid. España</i>	21,50%	543	Puesta en Equivalencia	Sin Actividad

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

Las sociedades con método de integración proporcional tienen unos activos corrientes, activos no corrientes, total de ingresos y total de gastos a 31 de diciembre de 2005 que ascienden a 40.356, 4.396, 7.028 y 6.852 miles de euros respectivamente.

Las sociedades integradas por método de participación tiene un total de activos, ingresos ordinarios y resultado a 31 de diciembre de 2005 que asciende a 11.695, 936 y 15 miles de euros respectivamente.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

#### EVOLUCIÓN ECONÓMICA GENERAL.

##### 1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

La economía mundial ha continuado creciendo de forma satisfactoria durante el ejercicio de 2005. Concretamente se espera cerrar el año con un incremento del PIB cerca del 4,3%, ligeramente por debajo de 2004, y debido, principalmente, al fuerte aumento de los precios del petróleo y sus derivados. El ciclo del petróleo ha sido espectacular. El barril de Brent pasó de 40 dólares, a principios de año, a superar los 67 dólares en agosto, por problemas derivados de la creciente demanda, por parte de Estados Unidos, China o India y por dificultades en la oferta como consecuencia, fundamentalmente, de los huracanes acontecidos en el Golfo de México. El comercio mundial ha vuelto a recuperar el dinamismo perdido a principios del ejercicio, lo que ha permitido situar la tasa de crecimiento del mismo en torno al 7%, frente al 10% del ejercicio precedente.

A parte del petróleo, es importante señalar el fuerte crecimiento de los precios de las materias primas, durante 2005, por los fuertes crecimientos acontecidos en las economías asiáticas, especialmente China y la India, y la fuerte especulación realizada por los inversores con estos productos. El oro, la plata, el zinc, el aluminio y hasta el plomo se encuentran en sus niveles máximos de los últimos 20 años, con alzas superiores, en algunos casos, del 10% anual. Las economías asiáticas necesitan mucha energía y materias primas para su industria, que crece de forma espectacular, y además no es tan eficiente como la de los países desarrollados.

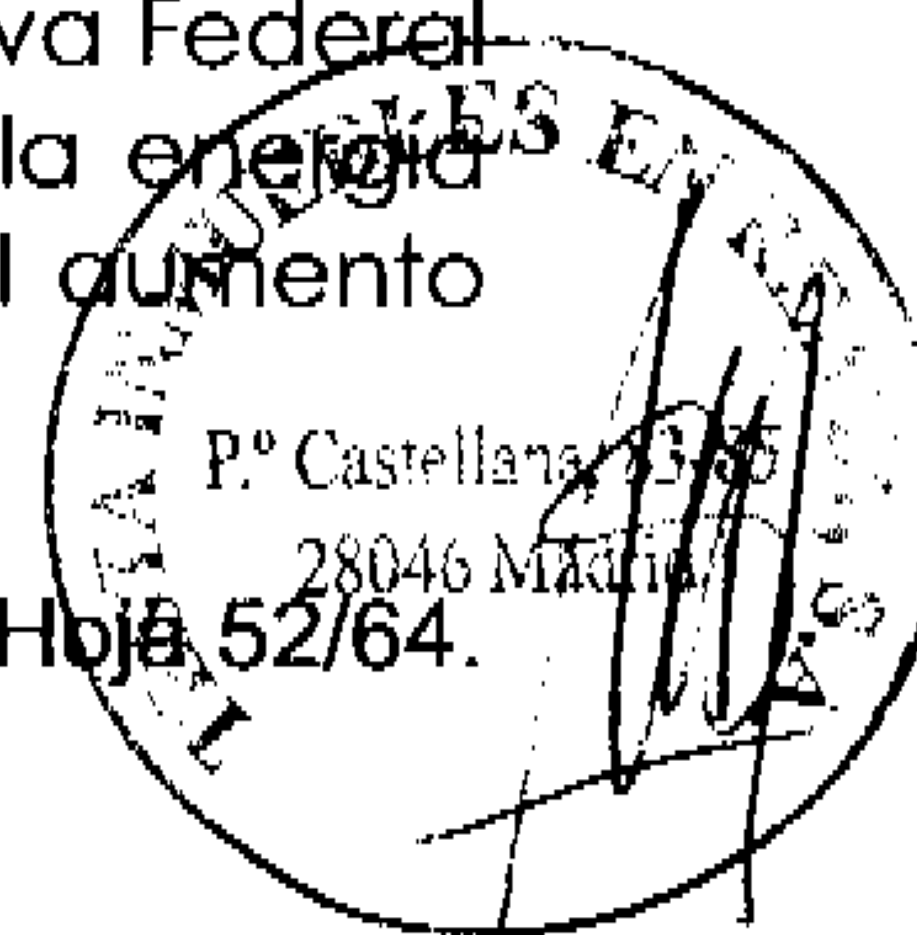
Para 2006 la previsión de crecimiento, según la Comisión Europea, podría mantenerse en una tasa del 4% para el PIB y un 7,4% para el comercio mundial, siempre que puedan contenerse los volátiles precios de los derivados petrolíferos.

Estados Unidos alcanzó en 2005 un crecimiento del 3,5% del PIB, pese a la importante desaceleración producida durante el último trimestre, donde la tasa de crecimiento se situó en el 1,1% frente al 4,1% de los trimestres anteriores. Este crecimiento trimestral es el menor que se ha registrado en el país americano desde los últimos tres meses de 2002, rompiendo una tendencia de 10 trimestres consecutivos de crecimiento por encima del 3%.

Las causas de esta desaceleración han sido la caída del consumo, el efecto de los huracanes Katrina y Rita (la peor temporada en los últimos 150 años) y los altos precios de la energía. Concretamente el consumo, que representa el 70% de la economía estadounidense, creció únicamente un 1,1% frente al 4,1% del trimestre precedente. Desde el segundo trimestre de 2001 el consumo no se había resentido tanto. Las compras de productos duraderos cayeron un 17,5% por las menores ventas de automóviles.

Para el ejercicio de 2006 se espera que el crecimiento continúe siendo positivo y alcance niveles del 3,1% ó 3,4% de PIB.

Respecto al comportamiento de los precios, Estados Unidos cerró 2005 con un nivel del 3,4% como consecuencia de la política de subida de tipos llevada a cabo por la Reserva Federal durante el año. Y ello a pesar del encarecimiento producido en los precios de la energía durante el ejercicio. Sólo en diciembre se incrementaron en un 2,2%, situando el aumento



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

total anual en el 17%, el nivel más alto desde 1990 cuando Irak invadió Kuwait. El coste del crudo West Texas, referencia en Estados Unidos, se situó por encima de los 60 dólares durante el mes de diciembre, impulsado por la crisis nuclear en Irán, los sabotajes en Nigeria y el repunte de la demanda mundial. La inflación subyacente, que excluye los costes de la energía y los alimentos, se situó en el 2,2%.

El principal problema de la economía estadounidense en 2005 ha vuelto a ser, al igual que en 2004, el fuerte desequilibrio producido en la balanza comercial. El déficit se ha situado en 725.800 millones de dólares, un 5,8% del PIB, frente a los 617.600 millones de 2004. Sólo durante el mes de diciembre se produjo un incremento del 1,5%. Este déficit ha sido impulsado por las compras sin precedentes de petróleo, alimentos, automóviles y otros bienes de consumo procedentes, principalmente, de China, Japón, Europa, Canadá, América Latina y los países petroleros. Solamente con China el déficit se situó en los 201.600 millones de dólares, el mayor registrado nunca con un país, y un 24,5% mayor que el de 2004.

Por su parte las exportaciones de Estados Unidos subieron también en 2005, concretamente un 5,7%, alcanzando una cifra histórica de 1,27 billones de dólares.

Durante cuatro años consecutivos Estados Unidos ha marcado cifras récord en déficit comercial, estimándose una pérdida, desde mediados de 2000, de casi 3 millones de empleos en la industria.

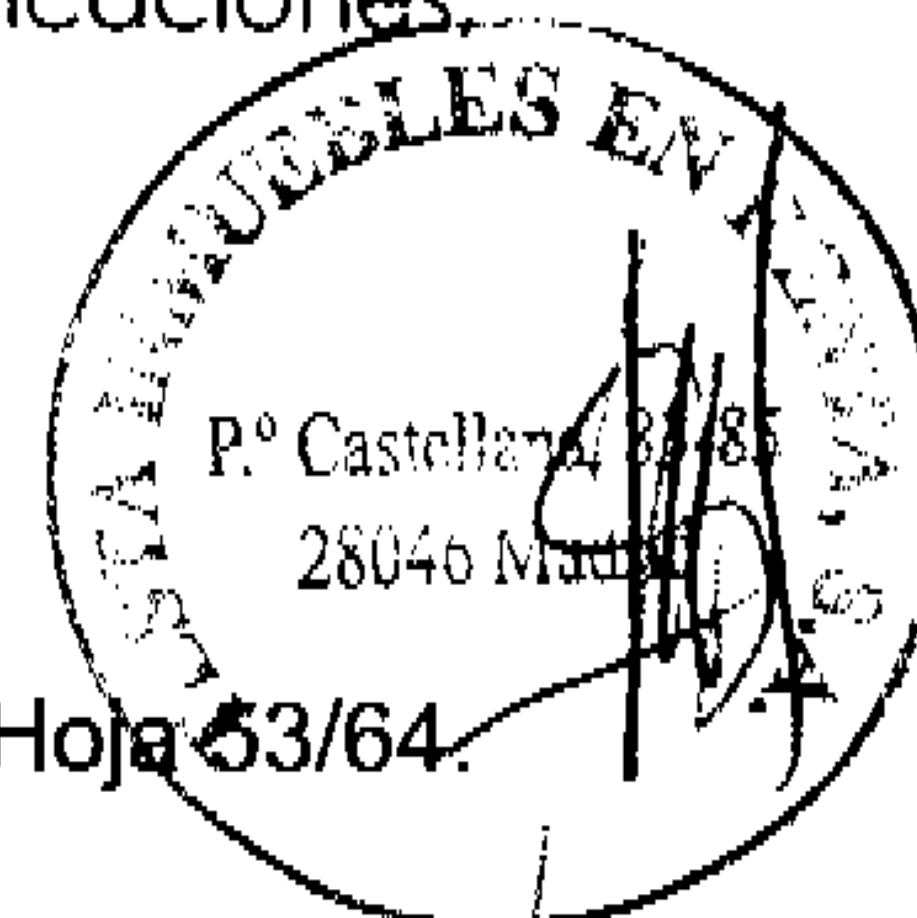
En cuanto al empleo, el país norteamericano cerró 2005 con una tasa de paro del 4,9%, o lo que es lo mismo, 7,4 millones de personas desempleadas. Durante todo el ejercicio la tasa se situó entre el 4,9% y el 5,1% creándose un total de 1,8 millones de nuevos contratos, destacando el mes de noviembre en el que se crearon 305.000 nuevos puestos de trabajo.

Respecto a los tipos de interés, la Reserva Federal ha mantenido, durante el ejercicio, su política de aumento gradual del precio del dinero, iniciada en junio de 2004 cuando era del 1%, hasta situarlo en el 4,25%, al final de 2005, e iniciando la etapa final de subidas.

2005 ha sido un año mediocre para la economía de la Unión Europea. Concretamente, según el Eurostat (oficina de estadísticas comunitaria), el PIB de la zona euro creció un 1,3% en 2005, ocho décimas menos que en 2004, y la economía de la Unión Europea, en conjunto, creció a una tasa del 1,6%, también ocho décimas menos que en el ejercicio anterior.

Por países, y con los datos disponibles hasta este momento, y no revisados, el crecimiento más elevado lo experimentó Lituania, con un incremento del PIB del 8,2%, seguido de nuestro país, con un crecimiento del 3,5%, y de Finlandia, con un incremento del 2,5%. Austria y Reino Unido crecieron un 2% y un 1,7%, respectivamente, y Alemania un 1,6%. Idénticas tasas de crecimiento del 1,6% registraron los Países Bajos y Malta.

La inflación anual de la eurozona se situó, en 2005, en el 2,2%, dos décimas por debajo de la alcanzada en 2004, y en el 2,1% en la Europa de los veinticinco. Por países el más inflacionista fue España, con un 3,7%, seguido de Grecia y Luxemburgo, con un 3,5% y 3,4% respectivamente. Por el contrario, los menos inflacionistas fueron Francia, 1,8%, Austria, 1,6%, Suecia, 1,3% y Finlandia con un 1,1%. Fuera de la zona euro destacar las tasas de Letonia, 7,1%, Eslovaquia, 3,9% y Estonia, 3,6%, entre las más altas y Chipre, 1,4% y Polonia, 0,8%, entre las más bajas. Los sectores que registraron en 2005 las tasas anuales de inflación más elevadas fueron el alojamiento, con un 5,1%, los transportes, 4,5%, y las bebidas alcohólicas y el tabaco, 2,7%, mientras que los menos inflacionistas fueron los sectores de comunicaciones, -2,8%, ocio y cultura, 0,1%, y la ropa con un 0,3%.





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

2005 pasará a la historia como el año en el que la economía europea recuperó la confianza de los inversores extranjeros. Europa fue el destino de la mayoría de los capitales mundiales, y los flujos de inversión extranjera directa crecieron siete veces más que en Estados Unidos. En concreto el viejo continente recibió unos 362.675 millones de euros, un 72% más que en 2004, frente a los 86.330 millones recibidos por Estados Unidos, un 11% más respecto a 2004. La subida más importante se produjo en el Reino Unido, donde los flujos de capitales se duplicaron respecto a 2004 y doblaron los recibidos por la economía estadounidense. Parte de las razones de estas extraordinarias subidas se explican por un clima empresarial propicio, con aumento de los beneficios. Las operaciones empresariales, fusiones y adquisiciones, también se incrementaron de forma considerable, un 40%, reflejando en parte la subida del precio de las acciones en muchos de los principales mercados financieros. Los principales países receptores de estas inversiones fueron Alemania, Bélgica, Francia, Irlanda, y Países Bajos. En el caso de España, según el Banco de España, las inversiones extranjeras recibidas alcanzaron los 11.559 millones de euros hasta el mes de octubre, lo que implica un 26% más respecto a 2004.

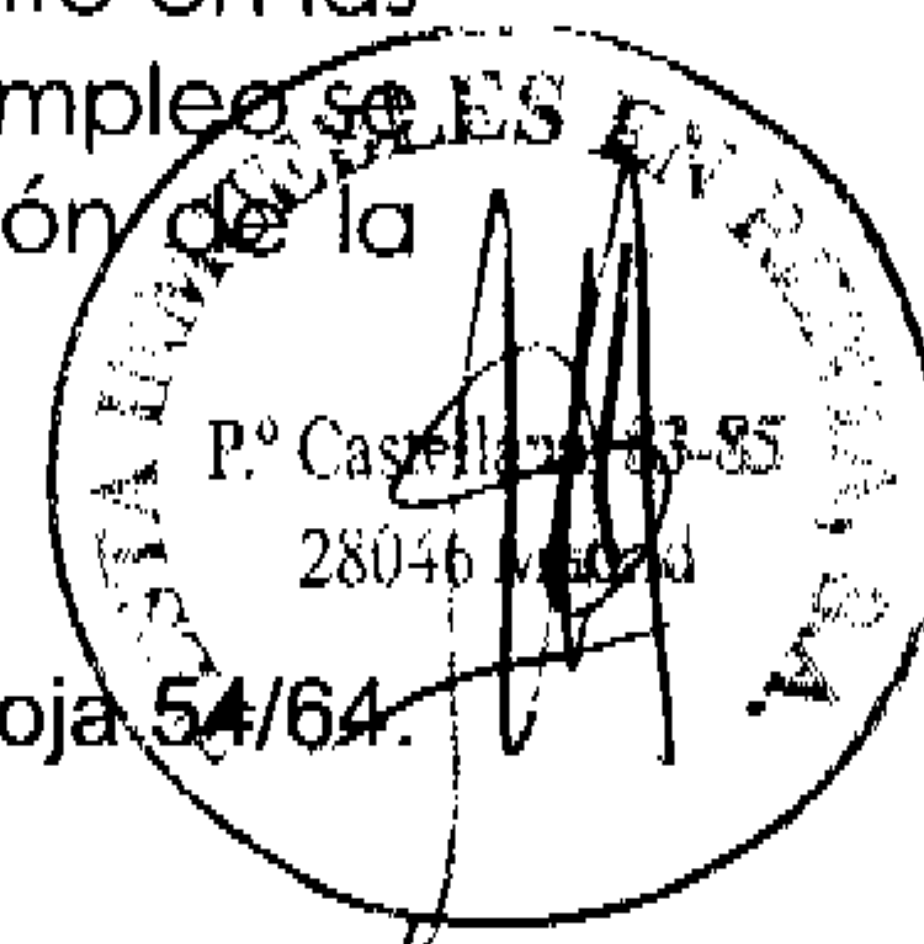
Un aspecto negativo de la economía europea durante 2005 fue la balanza de pagos, que recogió un déficit, hasta el mes de noviembre, de 20.300 millones de euros, un 0,3% del PIB, frente al superávit de 42.600 millones alcanzado en el mes de noviembre del ejercicio anterior, un 0,6% del PIB. El cambio de esta tendencia se debe a un descenso de 44.500 millones en el superávit interanual de bienes lo que refleja un incremento del valor de las importaciones superior al valor de las exportaciones.

Respecto a los tipos de interés en la zona euro durante 2005, señalar que el Banco Central Europeo realizó el 1 de diciembre la primera subida de tasas en cinco años. Los tipos subieron un 0,25% hasta alcanzar el 2,25%, rompiendo los mínimos del 2% que disfrutábamos desde junio de 2003. Fuera de la eurozona, señalar que los tipos de interés del Reino Unido están situados en el 4,5% tras la rebaja de 0,25% que llevó a cabo el Banco de Inglaterra, durante el mes de agosto, ante la debilidad de la economía inglesa.

Las previsiones para 2006 no son nada halagüeñas. Todos los analistas están de acuerdo en que el Banco Central Europeo subirá los tipos durante el año medio punto. Un cuarto durante el primer semestre y otro durante el último trimestre, hasta alcanzar el 2,75%. Las razones de estas subidas son frenar las posibles tensiones inflacionistas que se están produciendo en países como el nuestro, aunque dichas subidas se encuentran ya descontadas por los mercados financieros y no alterarán las previsiones de crecimiento para la zona euro.

Por lo que respecta a Japón, 2005 ha sido un año muy importante para su economía, cuyo PIB podría crecer en torno al 2,5% según las últimas previsiones, pues parece ser que se ha terminado con la deflación, al situarse el índice de precios en un 0,1% y no en niveles negativos como desgraciadamente nos tenía acostumbrados.

La economía nipona sigue un ciclo alcista que dura ya cuatro años, el tercero más duradero desde la Segunda Guerra Mundial, gracias sobre todo a la producción industrial que supera incluso a los datos alcanzados al final de la burbuja de los años ochenta. Este crecimiento se ha producido gracias a la inversión privada y a las exportaciones. El consumo privado ha tenido también un buen comportamiento durante el ejercicio, elevándose los gastos de las familias un 3,2% respecto a 2004, ocho décimas por encima de lo esperado. Este auge del consumo ha sido posible gracias a una mayor contratación laboral y a un incremento en las remuneraciones salariales, variables prácticamente estancadas desde 1996. El desempleo se situó en el 4,4%, frente al 4,5% esperado, lo que redundará en una mayor duración de la actual recuperación económica.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

En cuanto al nivel de precios de la economía japonesa, decir que pocos expertos aseguran que se registre un crecimiento positivo sostenido antes de 2007. A corto plazo la subida de los precios de los activos, acciones e inmuebles, el crecimiento salarial y el mayor coste de las importaciones deberían romper definitivamente las tendencias deflacionistas tan fuertemente arraigadas.

El único dato que sigue preocupando es la falta de recuperación plena del crédito bancario pues los préstamos han vuelto a caer por octavo año consecutivo, a pesar del progreso realizado por los bancos, en la liquidación de fallidos, y de las empresas en el saneamiento de sus balances, lo que impide la recuperación plena del multiplicador monetario y, al final, de la oferta monetaria.

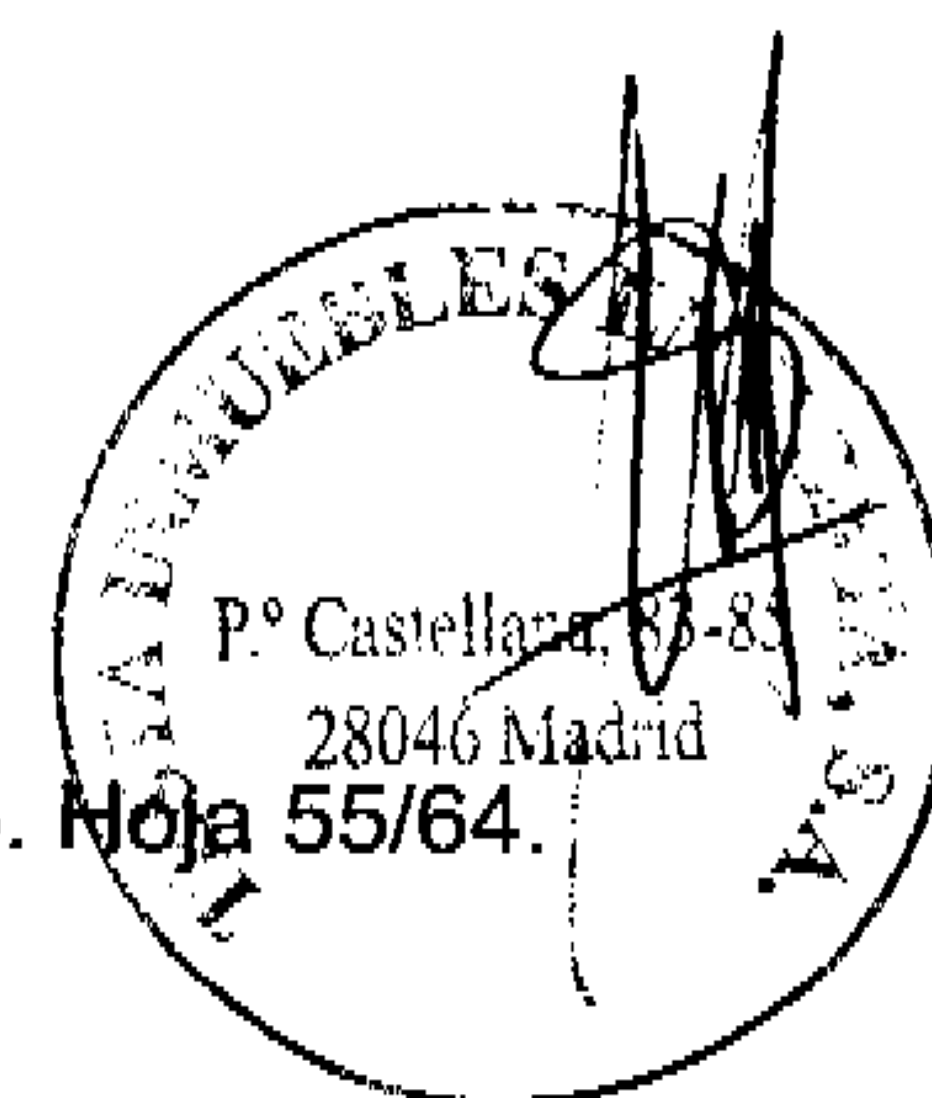
Para terminar, señalar que el índice Nikkei superó, por primera vez en más de cinco años, la barrera de los 16.000 puntos en diciembre de 2005 lo que nos permite vaticinar, gracias al efecto riqueza generado sobre la demanda privada, un ejercicio económico positivo en 2006.

La economía China creció un 9,9% durante 2005 volviendo a superar todas las expectativas. Con un PIB de 1,9 billones de euros, el doble que España (aunque con una renta "per cápita" todavía por debajo de los cien primeros países del planeta), se ha convertido ya en la sexta economía mundial, tras superar a Italia, y está al acecho de la francesa y de la inglesa. Las claves del éxito continuaron siendo, un año más, las exportaciones y la inversión extranjera. Las primeras crecieron en más de un 28%, lo que disparó el superávit comercial chino hasta los 82.000 millones de euros. La inversión en activos fijos, construcción y fábricas, también creció de forma espectacular, concretamente un 48,8% respecto a 2004. Otro factor decisivo fue el consumo doméstico, donde sólo las ventas al por menor se incrementaron en un 12,9%.

Para 2006, las previsiones de crecimiento económico se sitúan en el 9% para el PIB, un 15% para las exportaciones y un 18% para las importaciones. Además China deberá comenzar a hacer frente a grandes retos, como son las mejoras de las condiciones de vida, y trabajo, de su población.

América Latina y Caribe registrarán en 2005 un crecimiento cercano al 4,3% del PIB, lo que supone un tercer año consecutivo de bonanza económica para la región. Para 2006 se espera que la zona siga creciendo, pero a una tasa algo menor, un 4,1%. De esta forma se cerraría un trienio 2003-2006 con un crecimiento medio levemente superior al 4%, lo que constituye un hecho muy positivo, aunque gran parte de los países de la región crezcan menos que otras regiones del mundo como puede ser la asiática. El comercio mejoró también durante 2005, creciendo un 4,8% en promedio. Su evolución ha sido muy favorable en todos los países sudamericanos, mientras que los países de Centroamérica, importadores netos de petróleo y competidores de China en el mercado estadounidense de productos textiles, no sólo han sufrido un deterioro sino que además han visto reducida la tasa de incremento de las ventas externas en términos reales.

Las exportaciones aumentaron un 8% de promedio, y sumadas al efecto de las remesas, ha dado origen a la característica más distintiva de este periodo de crecimiento económico: su coincidencia con un superávit creciente en la cuenta corriente de la balanza de pagos, hecho sin precedentes en la historia de la región. En 2005 el saldo de la cuenta corriente será positivo situándose en el 1,3% del PIB, nivel todavía mayor a los alcanzados en 2004 y 2003 cuando se situó en el 0,9% y 0,5% respectivamente.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

#### 1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española creció un 3,4% durante 2005, frente al 2,6% alcanzado en 2004, convirtiéndose, de esta forma, en la economía más dinámica de la eurozona. Este crecimiento ha sido el mayor de los últimos tres años y ha situado el diferencial con Europa en 1,8 puntos porcentuales. La clave durante este año ha vuelto a ser el notable avance de la demanda interna acompañada de la creación de empleo.

El motor del crecimiento es la demanda nacional, aportando al PIB 5,2 puntos porcentuales, destacando el crecimiento del consumo público y un buen comportamiento de la inversión en capital fijo. La inversión extranjera en España, hasta noviembre, se ha incrementado en un 70,7% llegando a los 17.315 millones de euros.

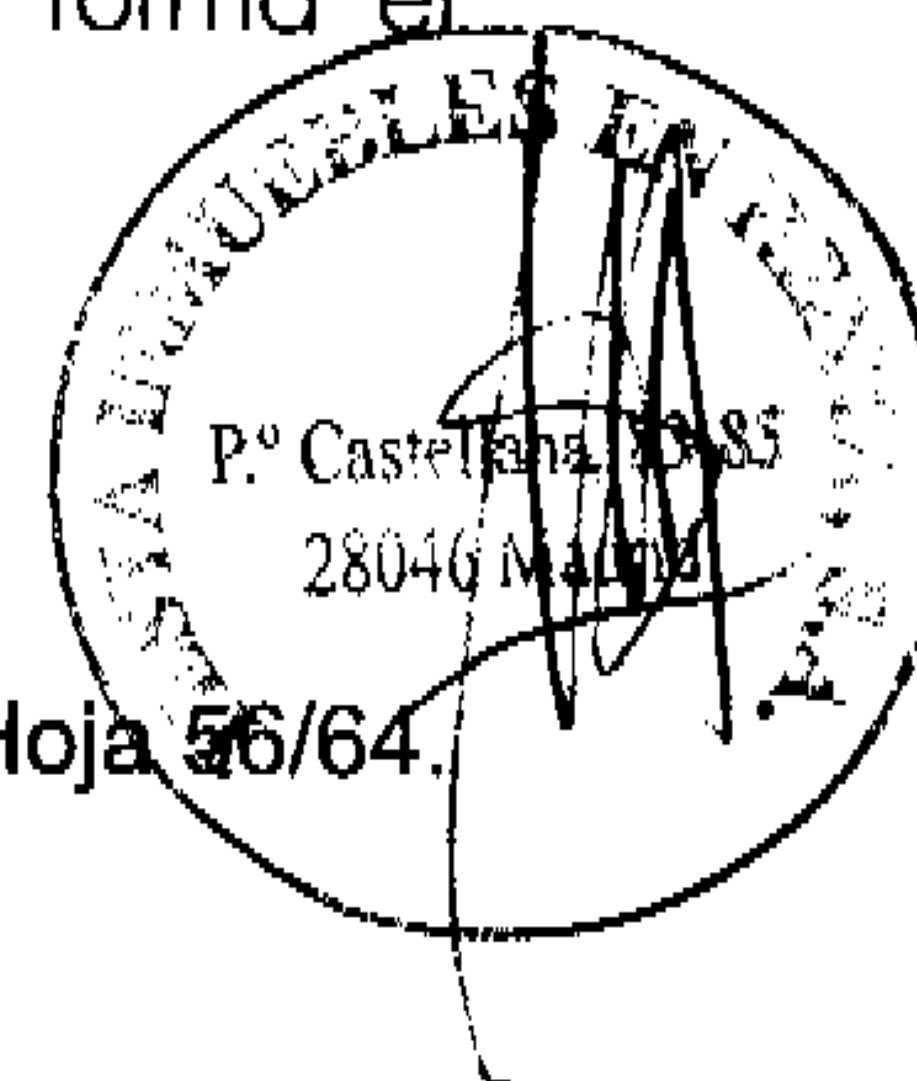
El consumo de los hogares se situó un 4,4% por encima del ejercicio anterior, como consecuencia del crecimiento de la renta disponible, las buenas condiciones de financiación existentes en el mercado y un aumento importante de la riqueza, tanto financiera como no financiera, basada nuevamente en la revalorización de la vivienda y la expansión de la Bolsa española.

Desde la óptica de la oferta se han producido aportaciones positivas al crecimiento del PIB en todas las grandes ramas de actividad. El sector más dinámico fue, durante un año más, el de la construcción con un aumento del 6%, seguido por la energía, 4,5%, los servicios, 3,8%, y por último la industria con un 0,8%. Los servicios de mercado continúan incrementándose a mayor ritmo de los de no mercado, con tasas del 4% y 3,2%, respectivamente. La industria ha mostrado un avance muy débil durante 2005 como consecuencia del escaso dinamismo de las exportaciones y por problemas estructurales en los sectores tradicionales como el textil y el calzado, que se enfrentan a la competencia creciente de las economías emergentes, especialmente de China.

La demanda externa contribuyó de forma negativa al crecimiento real del PIB, restándole, en el último trimestre, un 1,7%. Y ello a pesar de que las ventas al exterior avanzaron un 1,3% hasta septiembre pero no pudieron contrarrestar el aumento del 7,7% de las importaciones.

España acumula el mayor déficit exterior por cuenta corriente, de la zona euro, situándose, en los once primeros meses del año, en los 60.754 millones de euros, lo que representa el 7,3% del PIB. Por primera vez se ha superado, en términos proporcionales, al líder tradicional en desequilibrio de la balanza de pagos del mundo desarrollado, Estados Unidos, con un 5,8%. Las razones de estos desequilibrios son consecuencia del importante ritmo de aumento de la demanda interna, que ha crecido a tasas del 10% durante los últimos meses de 2005, y el peor comportamiento del turismo, que apenas ha crecido un 3% con respecto a 2004. Si nuestro país no estuviera en el euro tendría que afrontar actualmente una devaluación de la peseta.

En lo que respecta al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado una paulatina elevación del ritmo de crecimiento de los ocupados y una acentuación de la caída del paro, incluso descontando el efecto de los cambios metodológicos introducidos en la misma. El paro bajó en 239.800 personas en 2005, un 11,1% en relación al año anterior, por lo que el número total de personas desempleadas alcanzó 1.841.300, situando la tasa de paro en el 8,7%, frente al 10,38% alcanzado en 2004. Esto supone el nivel más bajo desde 1978. En el conjunto del ejercicio se crearon 894.100 empleos, repuntando la tasa de crecimiento interanual hasta el 4,9%. De esta forma el número total de ocupados se situó en 19.314.300 personas.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

La Seguridad Social cerró el ejercicio de 2005 con 968.607 ocupados más, por lo que la cifra media de afiliados alcanzó los 18.314.382 ocupados. La tasa de crecimiento medio interanual a diciembre se ha situado en el 5,58% frente al 3,19% de 2004. La construcción lideró, un año más, los incrementos con un 12,71% seguido de la hostelería, con el 9,62%. Por regímenes, el General creció un 5,51% con 724.025 nuevos afiliados, y el de Autónomos se situó en el 3,09%, con 89.085 afiliados más. Destacar también el incremento del Régimen Especial de Empleados del Hogar, debido al proceso de normalización de trabajadores extranjeros, con 181.842 afiliados más y una tasa de crecimiento del 98,67%. Este proceso de normalización ha supuesto la afiliación, a 31 de diciembre de 2005, de 465.961 personas. En conjunto, el total de extranjeros al terminar el año ascendían a 1.688.598 personas, de las que 284.149 correspondían a la Unión Europea y 1.404.449 al resto de países.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios en 2005, la inflación española se situó en el 3,7%, frente al 3,2% de 2004, lo que significa el peor cierre anual desde 2002. Además se ha incrementado el diferencial con el resto de la zona euro hasta 1,5 puntos porcentuales, lo que ha hundido la competitividad de España frente al resto de países comunitarios. También se ha superado en 1,7 puntos el nivel establecido como límite para la convergencia por el Banco Central Europeo.

La mala evolución del petróleo, que se ha encarecido un 46% en 2005, ha sido el elemento más negativo en el comportamiento de los precios. Como consecuencia de ello, el grupo más inflacionista ha sido el transporte con un incremento del 6,2%, seguido de la vivienda con un 6%. Las bebidas y el tabaco subieron un 5,1%. También han sido malos los precios de los alimentos, con un aumento del 4,2%, sobretodo debido al aceite de oliva, que ha visto incrementar sus precios en un 24,5% respecto a 2004, y el de la hostelería y enseñanza, con alzas del 4,3% y 4,1% respectivamente. El único grupo que se abarató durante 2005, fue el de las comunicaciones, con una bajada de -1,7%.

Otro dato negativo ha sido el correspondiente a la inflación subyacente, la que excluye alimentos frescos y productos energéticos, que se situó en el 2,9% anual.

Para 2006 se espera que el índice de precios se sitúe en el 3,3%, aunque dependerá del comportamiento del precio del petróleo durante dicho ejercicio económico.

En cuanto a la actividad económica del Estado, señalar que hasta el mes de noviembre registró un superávit de 14.871 millones de euros en términos de contabilidad nacional, lo que equivale al 1,66% del PIB, frente a los 1.774 millones, 0,21% del PIB, obtenido en el mismo periodo del año anterior.

La recaudación total por ingresos no financieros, aportados tanto por el Estado como por las Administraciones Territoriales ascendió a 161.131 millones de euros durante los once primeros meses de 2005, un 12,5% más que en 2004. Los impuestos directos se elevaron hasta los 82.313 millones de euros, un 17,9% más, con notables incrementos en el IRPF, gracias a las ganancias patrimoniales y por las retenciones del trabajo, y en el Impuesto de Sociedades, debido a que se recogen los ingresos de la cuota anual de 2004 y de los dos pagos a cuenta de los beneficios de las sociedades, aunque también ha influido el menor número de devoluciones en comparación al ejercicio anterior. Los ingresos por impuestos indirectos alcanzaron los 67.148 millones de euros hasta noviembre, un 9,3% más que en el año anterior. En el IVA la recaudación ascendió hasta los 48.002 millones de euros, un 11,3% más que en 2004. Los impuestos especiales alcanzaron los 16.572 millones de euros, un 3,4% más que en el ejercicio anterior. Destacar el fuerte incremento del impuesto sobre hidrocarburos con 9.333 millones de euros, y del impuesto sobre las labores del tabaco, con 5.408 millones, un 7,7% más que en 2004.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

En cuanto a los pagos no financieros, representaron hasta noviembre un total de 108.561 millones de euros, lo que supone un incremento anual del 5,6%. Los pagos por gastos de personal se elevaron hasta los 17.969 millones, un 6,5% más que en 2004 como consecuencia de los pagos efectuados a las clases pasivas para financiar la paga extra por desviación del IPC. En el capítulo de gastos en bienes corrientes y servicios se realizaron pagos por 2.754 millones de euros, un 6% menos que en 2004, debido, entre otras razones a la caída de los gastos electorales.

Los gastos financieros ascendieron a 17.568 millones de euros, un 7,5% más que en el ejercicio anterior, debido a los cambios de calendario de vencimiento en los intereses de la deuda.

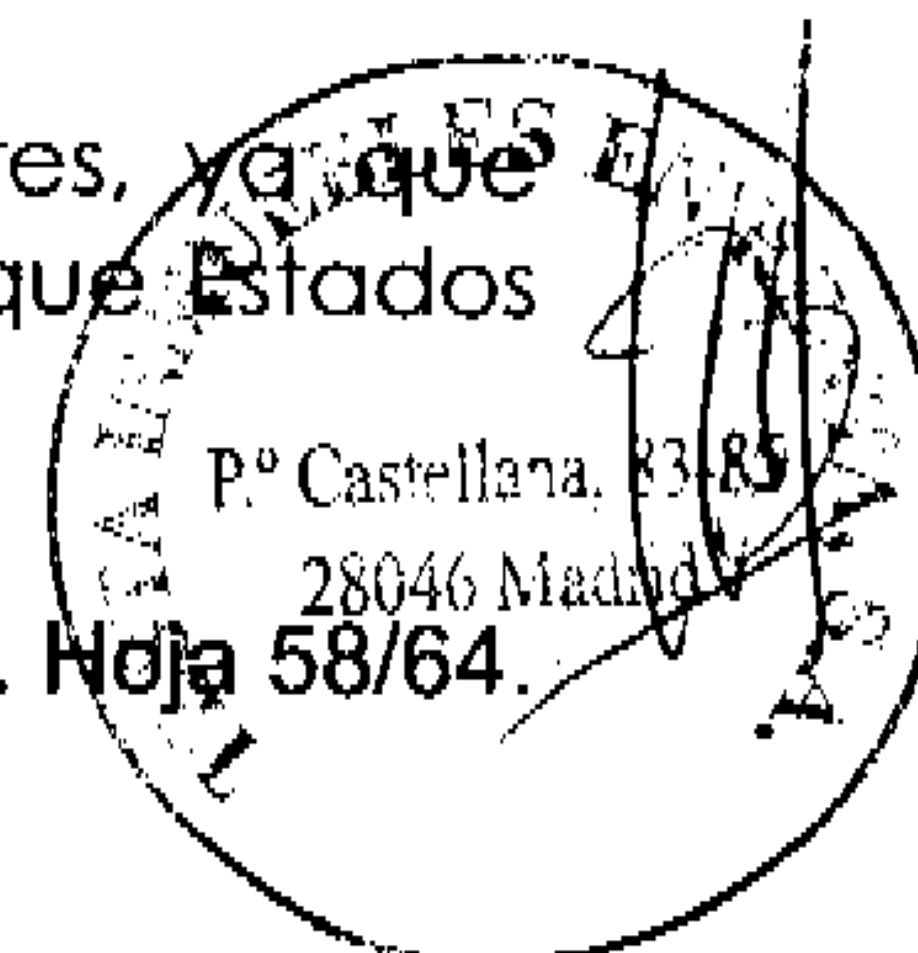
Las transferencias corrientes se elevaron un 3% hasta noviembre, debido a la mayor aportación española al presupuesto de la Unión Europea y a las transferencias a las Administraciones Territoriales. En operaciones de capital, se han incrementado en un 24,1% los pagos destinados a financiar las inversiones reales, especialmente los realizados en inversiones civiles.

El Estado tuvo, durante los once primeros meses, una necesidad de endeudamiento de 575 millones de euros frente a los 6.022 millones en el mismo periodo del ejercicio anterior. Descontando las posiciones activas de tesorería la posición financiera del Estado mejora en 9.601 millones de euros en comparación con 2004.

Por lo que se refiere a la Bolsa española, su principal indicador bursátil, el selectivo Ibex-35, ha obtenido una rentabilidad en 2005 del 18,2%. Es el tercer año alcista consecutivo, en los cuales se ha obtenido una revalorización total del 77,8%. Desde los mínimos tras el pinchazo de la burbuja, registrados en octubre de 2002, el Ibex ha doblado su valor. La última sesión del año se cerró en 10.733,9 puntos, aunque todavía se sitúa muy por debajo de los 12.968,5 puntos, máximo histórico, alcanzado en el intradía del 7 de marzo de 2000. A escala sectorial, construcción, petróleo y energía, bienes de consumo, servicios de inversión e inmobiliario y servicios de consumo han sido, por este orden, los que mejor comportamiento han registrado, mientras que telecomunicaciones y tecnología han cerrado el año en pérdidas. Las empresas líderes del Ibex fueron, nuestra compañía, Sacyr Vallehermoso, con una revalorización del 76,54%, seguida de Metrovacesa, con un 72,91%, Unión Fenosa, con el 62,79%, y ACS con el 62,08%. Hasta septiembre, el beneficio conjunto de las compañías españolas cotizadas creció un 23,22% con respecto a las ganancias generadas en el mismo periodo del año anterior. La remuneración a los accionistas ha batido récords un año más. Hasta noviembre las empresas cotizadas retribuyeron a sus accionistas con más de 19.000 millones de euros, cifra que supone 5.000 millones más que en todo 2004 y un aumento del 35%. La rentabilidad por dividendo de la Bolsa se situó en torno al 4%. El volumen de contratación fue también excepcional, en total dentro del Sistema Electrónico (SIBE) se negociaron títulos por valor de 850.000 millones de euros, un 30% más que en 2004. Al igual que el valor conjunto de todas las compañías del índice, que alcanzó los 411.712 millones de euros.

Para finalizar, hacer una mención a la evolución del euro durante 2005 frente al dólar estadounidense. La moneda europea ha experimentado su primer ejercicio en pérdidas contra el dólar desde 2001, después de tres consecutivos al alza. A 31 de diciembre de 2005 el euro marcó un cambio de 1,1797 dólares lo que implica un descenso del 12,8% en el año, pues hay que recordar que al cierre de 2004 se alcanzó el máximo histórico de 1,3666. Las razones para explicar este fuerte descenso son, por un lado, el fuerte diferencial de tipos entre Estados Unidos y la zona euro, de 2 puntos porcentuales, y la sorprendente resistencia de la economía norteamericana.

Para 2006 las previsiones sobre nuestra moneda, respecto al dólar, son mejores, ya que debido a que los diferenciales de tipos irán disminuyendo a lo largo del año, y que Estados



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

Unidos necesitará de mayor financiación exterior, para mitigar en parte su déficit por cuenta corriente, que como hemos dicho alcanza ya el 5,8% del PIB, permite situar el cambio, al final de 2006, en el entorno de 1,25 a 1,3 dólares por euro.

#### 2. EL SECTOR PATRIMONIALISTA EN 2005.

En Madrid, la oferta de inmuebles en 2005 ha sido similar a la del año anterior. Respecto a la tasa de disponibilidad, se han registrado ligeras variaciones frente al año 2004. Así, por ejemplo, hay distritos que han incrementado dicha tasa, como el distrito de Negocios, hasta un 5,3%, o Ciudad, hasta el 4,1%. Por el contrario, el distrito Norte ha decrecido su tasa hasta el 3,1%, a pesar de la calidad y buenas prestaciones de su oferta, y el sector de la M40 que ha bajado hasta el 18,3%. En otras zonas de la periferia, la tasa de disponibilidad de oficinas es similar a la de 2004.

La tasa de desocupación global se ha situado en el 10%, cifrándose en una superficie de 948.000m<sup>2</sup>.

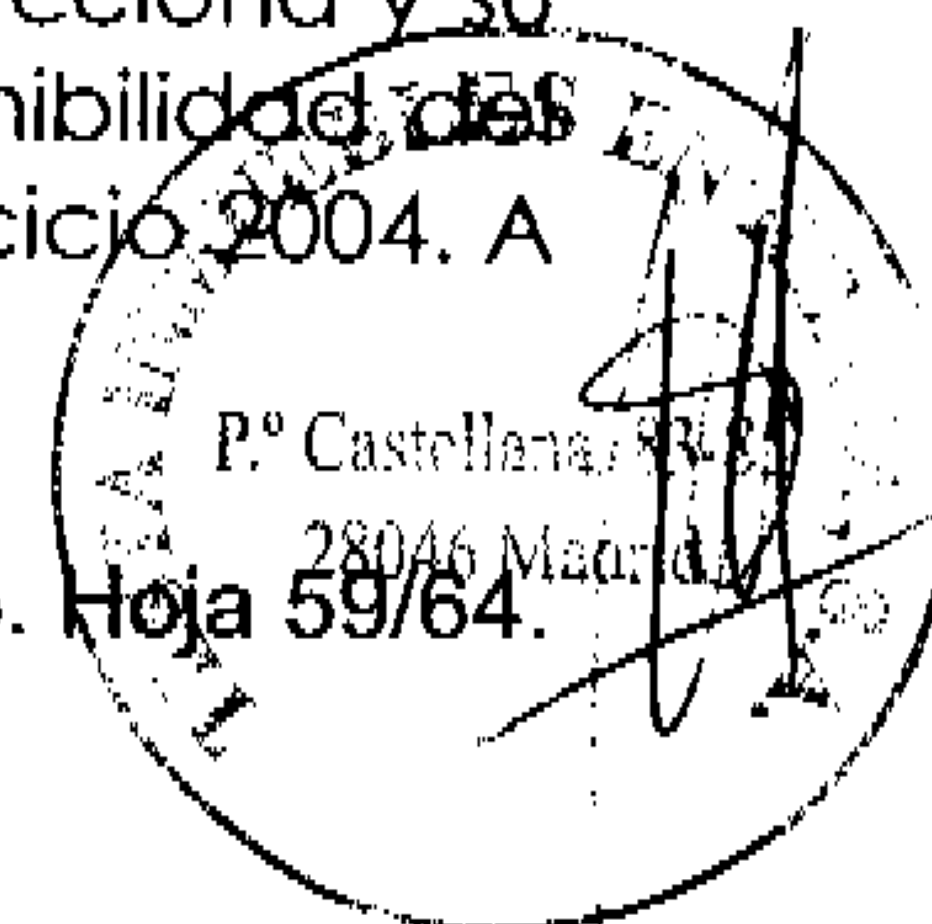
Las previsiones de la oferta de oficinas para 2006 y 2007 son optimistas, esperándose la construcción de unos 573.000m<sup>2</sup>. Esta cifra representará el 40% de la absorción mínima esperada para ese bienio.

Respecto a la demanda, hay que señalar que, en 2005, la absorción bruta ha alcanzado 707.000m<sup>2</sup>. La absorción neta anual ganó 109.000m<sup>2</sup>, lo que permite afrontar el futuro con optimismo. El año 2005 ha sido el segundo año de mayor demanda del último quinquenio, después de 2000. En la última década, la demanda de oficinas en Madrid ha crecido un promedio del 4,4% anual, equivalente a 700.000m<sup>2</sup>/año. Estas cifras, sitúan a Madrid en la tercera ciudad del ránking europeo en cuanto a absorción, por detrás de Londres y de París.

En cuanto a la distribución geográfica, la periferia ha sido más demandada por su precio y por su mayor oferta. En el sector comprendido entre la M30 y M40 se concentra el 29% de la superficie total ofertada. Otro 33% de la superficie total se ubica en la franja exterior a la M40. El distrito de Negocios ha absorbido el equivalente al 18% de la superficie puesta en oferta, pese a la fuerte competencia de precios y de nuevas ofertas de las zonas periféricas. En este distrito, la mayor parte de las operaciones de alquiler han sido de pequeño tamaño, inferior a los 1.000m<sup>2</sup>. En el distrito Norte, donde existen edificios singulares con calidades superiores a la media, la superficie alquilada llegó a 159.000m<sup>2</sup> contratados y con precios máximos. En el distrito centro de la ciudad, las superficies ofertadas han sido absorbidas por las PYMES y por las instituciones públicas (Ayuntamiento y Gobierno Regional), como ha ocurrido en años anteriores.

Se espera que, en 2006, la demanda de oficinas deberá satisfacer tres tipos de necesidades principales: el establecimiento de sedes sociales de grandes empresas o grupos empresariales; por la demanda de PYMES -medianas empresas con planes de expansión y pequeñas empresas interesadas en su relocalización; por último, por la demanda de las Administraciones Públicas, que seguirán contratando en régimen de alquiler -en 2005, contrataron cerca de 70.000m<sup>2</sup> que representan el 10,52% de la superficie total ofertada. Este año ha sido destacable la demanda de oficinas para la Agencia de Protección de Datos.

A finales de 2005, la superficie disponible total en el mercado de oficinas de Barcelona y su periferia ha alcanzado los 245.000m<sup>2</sup>, lo que significa una tasa global de disponibilidad del 5,43%. Esta tasa ha descendido algo más del 2% respecto a la medida en el ejercicio 2004. A



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

pesar de la incorporación a la oferta de oficinas de la ciudad de 13.558m<sup>2</sup> nuevos durante el último trimestre de 2005, se han perdido 13.698m<sup>2</sup> como consecuencia de la reconversión de edificios de oficinas a otros usos como el residencial o el hotelero.

Un análisis de la oferta por sectores geográficos, constata que el 55% de la superficie disponible se encuentra en la periferia y el 31% en el distrito Nuevas Áreas de Negocios. El 14% restante se ubica en la zona más céntrica de la ciudad.

Para 2006 y 2007 está previsto el desarrollo de nuevos proyectos que sumarán 295.726 y 500.000m<sup>2</sup>, respectivamente. El 57,89% de la nueva superficie disponible se ubicará en la zona denominada Nuevas Áreas de Negocios y el 42,11% restante en la periferia. Una buena parte de esta nueva oferta ya está contratada a través de contratos de pre-arrendamiento. Los inmuebles proyectados responden a una nueva tipología de edificio, caracterizada por amplias superficies diáfanas y diseños arquitectónicos singulares encargados a profesionales de prestigio. Los promotores persiguen diferenciar la oferta con objeto de incentivar la contratación de estos espacios en régimen de alquiler.

Respecto a la demanda, el mercado de oficinas en Barcelona y su periferia ha alcanzado, en 2005, una absorción de 402.000m<sup>2</sup>, volumen que ha superado en un 14% el registrado durante el año anterior. Esta cifra de absorción ha superado el récord de la capital catalana de 352.000m<sup>2</sup> absorbidos en 2004, según datos de CB Richard Ellis. El elevado número de transacciones, superficie contratada y la importante cifra de contratos pre-arrendamiento, ofrecen una visión muy positiva del mercado catalán lo que permite cierto optimismo para los ejercicios venideros.

En los últimos años, se atisba una tendencia de cambio hacia demandas de mayores superficies. La media de superficie alquilada alcanzó los 800m<sup>2</sup>, algo superior que en 2004, año en el que la superficie media alquilada estaba cifrada en 656m<sup>2</sup>.

El sector principalmente demandante ha sido el Público, que ha acaparado el 44% de la superficie contratada durante el 4º trimestre de 2005. A lo largo de 2005, este sector ha contratado el alquiler de más de 100.000m<sup>2</sup> en Barcelona.

El sector de centros comerciales en España captó, a lo largo de 2005, una inversión superior a 1.500 millones de euros. En este sector, se ha mantenido el interés de los inversores internacionales en el mercado español. Según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, en 2005 se han inaugurado 27 nuevos centros y se han ampliado otros 8, aportando una nueva superficie comercial de 803.914m<sup>2</sup>, lo que significa un incremento del 7,68% respecto a la existente en 2004. Estos nuevos centros comerciales han creado 31.000 nuevos puestos de trabajo.

A finales de 2005, existían en España un total de 473 centros comerciales, de los que el 31,9% estaban catalogados como pequeños centros comerciales y un 22,8% como galerías comerciales vinculadas a Hipermercados. Si se tiene en cuenta la Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual de los centros comerciales españoles, cifrada en 10.459.423m<sup>2</sup>, el 34% de la misma se localiza en grandes centros comerciales, con superficies superiores a 40.000m<sup>2</sup>, y el 23,4% en centros comerciales medianos, con superficies que oscilan entre 20.001 y 40.000m<sup>2</sup>. España se consolida como el cuarto país de la UE en cuanto a la superficie de centros comerciales, por detrás de Reino Unido, Alemania y Francia. Geográficamente, el 22,3% de la SBA se localiza en la Comunidad de Madrid y un 16,7% en Andalucía. Cataluña ocupa el 4º lugar del ranking, acogiendo el 11,1% de la SBA total. Las mayores densidades de centros comerciales las registran Madrid, con 394m<sup>2</sup> de SBA/1.000 hab., y Asturias, con 372m<sup>2</sup> de SBA/1.000 hab.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

En 2006, se prevé la inauguración de 30 nuevos centros comerciales y la ampliación de otros 6 centros ya existentes, lo que supondrá una nueva superficie comercial de 800.000m<sup>2</sup>. Uno de estos centros comerciales de próxima apertura es el Parque Comercial y de Ocio Plenilunio Park que se ubicará en la Glorieta de Eisenhower de Madrid, en la confluencia de la A2 y la M40, cerca del aeropuerto de Barajas. Según datos de la consultora Jones Lang Lasalle, constará de una SBA de 70.000m<sup>2</sup>, 3.000 plazas de aparcamiento y 180 locales comerciales. Ha sido vendido, en 2005, por Riofisa a Santander Real Estate por una suma de 275 millones de euros, según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales.

Los expertos apuntan que España sigue siendo una de las mejores opciones europeas para invertir en centros comerciales. Las previsiones a medio plazo apuntan a que España alcanzará, en 2010, una superficie bruta alquilable próxima a 14 millones de metros cuadrados, un 33,8% superior a la actual.

Otro sector de interés es el de las residencias de mayores. En 2005, este mercado ha generado un volumen de negocios cifrado en 2.065 millones de euros, según datos de la consultora DBK. Los promotores apuestan por este sector como una forma de diversificación de sus negocios.

Las expectativas para los próximos años son buenas debido a los planes de las administraciones públicas relacionados con este sector de actividad y al incremento previsto de la demanda entre 2010 y 2015. Ante estas previsiones, los principales promotores inmobiliarios -Sacyr-Vallehermoso, Urbis, Metrovacesa, Prasa y Parquesol- han realizado planes estratégicos para reforzar su presencia en este sector. El grupo Sacyr-Vallehermoso promoverá nuevas residencias de mayores en Santander y Barcelona mediante una inversión de 44,2 millones de euros.

### 3. EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2005

El área de negocios de Patrimonio, encabezada por Testa inmuebles en Renta, S.A., ha cerrado un muy buen ejercicio económico.

Testa ha comenzado la construcción de su edificio más emblemático, la Torre Sacyr Vallehermoso, una de las cuatro torres proyectadas en la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid, en el madrileño Paseo de la Castellana. Es la construcción más singular de las cuatro por diversos motivos: es la única que posee un sello arquitectónico español, firmado por los arquitectos Enrique Álvarez-Sala y Carlos Rubio Carvajal; en su diseño se ha concebido una fachada con una especie de viseras proyectadas para proteger al edificio de la luz solar; y es el único edificio del conjunto que combina oficinas con un hotel. El inmueble, que tendrá una altura útil de 215 metros, frente a los 157 metros de Torre Picasso (actualmente el edificio más alto de Madrid), constará de 65 plantas: 6 serán subterráneas; 17 pisos albergarán oficinas para acoger la sede de varias empresas; otros 42 niveles alojarán las instalaciones de un hotel de cinco estrellas, con 500 habitaciones, que gestionará el grupo Hotusa. Está prevista la ubicación de un restaurante panorámico en los pisos más altos, donde se localizará la zona VIP.

Por la envergadura de la construcción y para ahorrar desplazamientos en una zona congestionada por el tráfico, Sacyr ha instalado una planta de hormigón in situ. Ya están excavados y cimentados los seis niveles que están bajo rasante. Por encima, ya están construidas las tres primeras plantas y ya se percibe el armazón de lo que será el enorme hall del hotel que tendrá una superficie diáfana de 2.000 metros cuadrados, con una zona



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### INFORME DE GESTIÓN 2005

reservada para convenciones. El edificio ha superado la prueba de resistencia al viento, llevada a cabo por empresas especializadas en Canadá.

Está prevista la finalización del inmueble a finales de 2008. Testa comenzará su plan para comercializarlo a partir de 2007. La rentabilidad del arrendamiento en la torre está asegurada, ya que está situada en una de las zonas más caras de Madrid y con fuerte proyección. Su impacto en Testa será bastante tangible, ya que aportará un 30% más en ingresos por alquiler.

Por otra parte, durante 2005, Testa ha finalizado su primer edificio de oficinas, denominado "10 Sant Cugat", en el centro empresarial Augusta Park, localizado en Sant Cugat del Vallés (Barcelona). En esta zona están ya radicadas importantes compañías. Goza de una excelente accesibilidad, gracias a las buenas comunicaciones que le proporciona la proximidad a las infraestructuras viarias AP-7, C-16 y los túneles de Vallvidriera. El inmueble dispone de 10.000 metros cuadrados de oficinas, y forma parte de un proyecto global que contará con un total de tres edificios independientes que sumarán 30.000 metros cuadrados de oficinas.

Asimismo, Testa ha sido la adjudicataria, por parte de la Comunidad de Madrid, de la explotación de dos centros hospitalarios, uno de ellos en Parla y otro en Coslada. En estos dos proyectos participan también las compañías del Grupo, Sacyr y Valoriza Facilities.

El centro hospitalario de Parla fue adjudicado en mayo de 2005 y supondrá una inversión de 84,5 millones de euros. Entrará en funcionamiento en 2007. Tendrá una superficie cercana a 58.000 metros cuadrados, con una dotación de 180 camas, ampliables a 246 en 2017, y 9 quirófanos. Proporcionará servicios sanitarios a 140.000 ciudadanos residentes en los municipios del sur de la región. La Comunidad de Madrid pagará un canon anual de 13,79 millones de euros durante los treinta años de vida de la concesión.

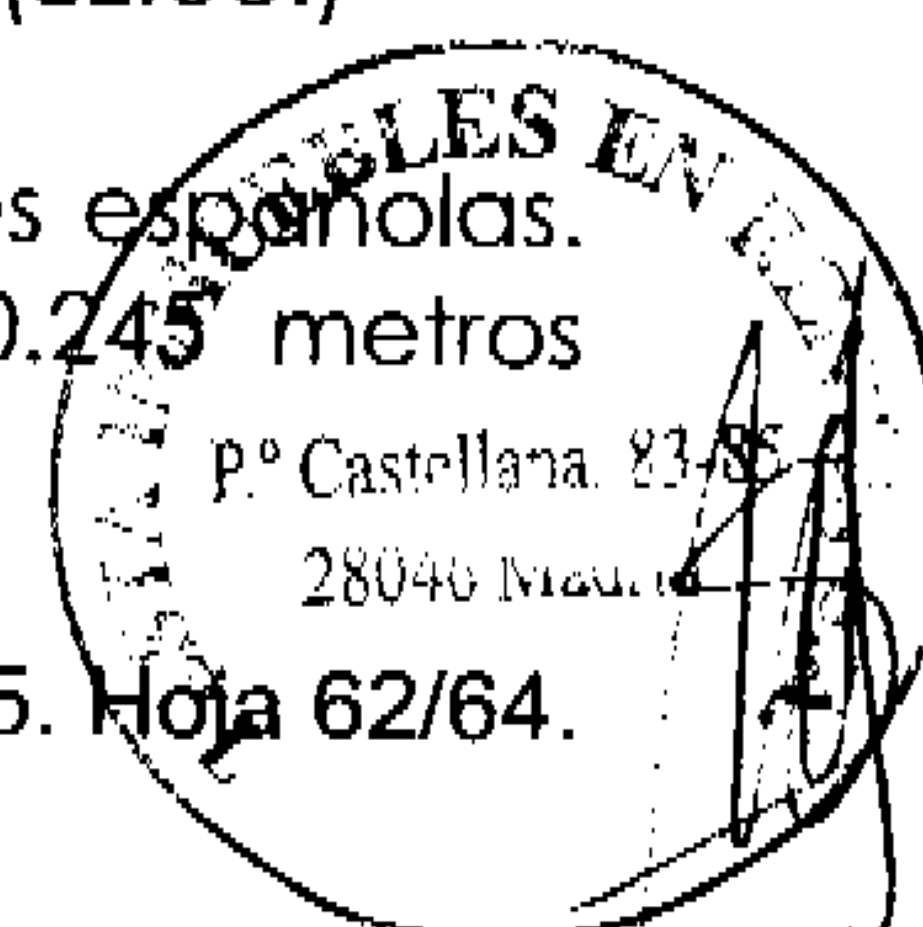
Por su parte, el centro hospitalario de Coslada fue adjudicado a mediados de junio de 2005 y supondrá una inversión de 93,4 millones de euros. También, se prevé que entrará en funcionamiento en 2007. Tendrá una superficie total superior a 80.000 metros cuadrados y estará equipado con 180 camas, ampliables a 239 en 2017. Tendrá una capacidad operativa para realizar 15.800 intervenciones quirúrgicas y prestará servicio a 120.000 ciudadanos. La Comunidad de Madrid pagará un canon anual de 14,9 millones de euros durante los treinta años de vida de la concesión.

Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.418.762 metros cuadrados que le han proporcionado, durante 2005, un total de 205,3 millones de euros de facturación por rentas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 61,03% corresponden a oficinas (125,3 millones de euros), un 17,83% a centros comerciales (36,6 millones de euros), un 9,01% a hoteles (18,5 millones de euros) y el 12,13% restante (24,9 millones de euros) a alquileres de naves, viviendas, residencias de tercera edad y aparcamientos.

La tasa media total de ocupación, de todos sus inmuebles, se ha situado en el 97,3%, un 0,96% más que en 2004, y el ingreso unitario medio/m<sup>2</sup>/año ha alcanzado 149 euros, un 5,7% más que en 2004.

En cuanto al mercado de oficinas, Testa dispone de 507.097 metros cuadrados y 11.045 plazas de garaje, principalmente en Madrid (313.483 metros y 7.656 aparcamientos) y Barcelona (108.525 metros y 1.648 plazas de aparcamiento). Deben destacarse los 48.378 metros cuadrados de oficina, disponibles en "Mellon Financial Center" de Miami (EE.UU.)

Testa también tiene siete centros comerciales, distribuidos por diversas ciudades españolas. Tres centros comerciales se localizan en Madrid, sumando un total de 140.245 metros



## **GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

### **INFORME DE GESTIÓN 2005**

cuadrados y 834 locales, en los que se realiza una amplia oferta comercial, de ocio y de restauración.

Respecto al arrendamiento de viviendas, es conveniente señalar que Testa gestiona un total de 1.260 inmuebles y 1.042 plazas de aparcamiento, lo que supone un total de 95.529 metros cuadrados, concentrados fundamentalmente en el municipio de Madrid y de su periferia metropolitana.

Los nueve hoteles, propiedad de Testa, suman una superficie de 85.674 metros cuadrados, distribuidos en 1.884 habitaciones. Estos establecimientos están dotados de unos equipamientos e infraestructuras de alto nivel, estando catalogados como hoteles de cuatro y cinco estrellas. Se encuentran arrendados a las mejores cadenas hoteleras para su explotación.

El Grupo de Patrimonio ha cerrado 2005 con una facturación de 209,96 millones de euros, un 9,4% más que en 2004, situándose el beneficio atribuido en 60,72 millones de euros. El margen bruto, ha sido del 63,3%, frente al 59,6% del ejercicio anterior, lo que demuestra la alta rentabilidad obtenida.

El EBITDA ha alcanzado los 165,20 millones de euros, un 13,7% más que en 2004, situando el ratio EBITDA/cifra de negocios en un excelente 78,7%.

El total del Balance de 2005 alcanza los 2.492,76 millones de euros y el Patrimonio Neto los 1.075,24 millones.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa han sido tasados, por la consultora CB Richard Ellis, en 3.480,6 millones de euros, un 12,3% más que en 2004, con unas plusvalías latentes de 1.169,2 millones de euros, un 39,7% más que en el ejercicio anterior.

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.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

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 Consolidadas e Informe de Gestión**, correspondiente al ejercicio 2005, recogido desde la hoja número 1 a la 64 rubricadas por el Secretario del Consejo de Administración, doña Marta Silva de Lapuerta y en las que figura el sello de la Sociedad.

Asimismo, los abajo firmantes, manifiestan que en la contabilidad del Grupo correspondiente a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden de Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

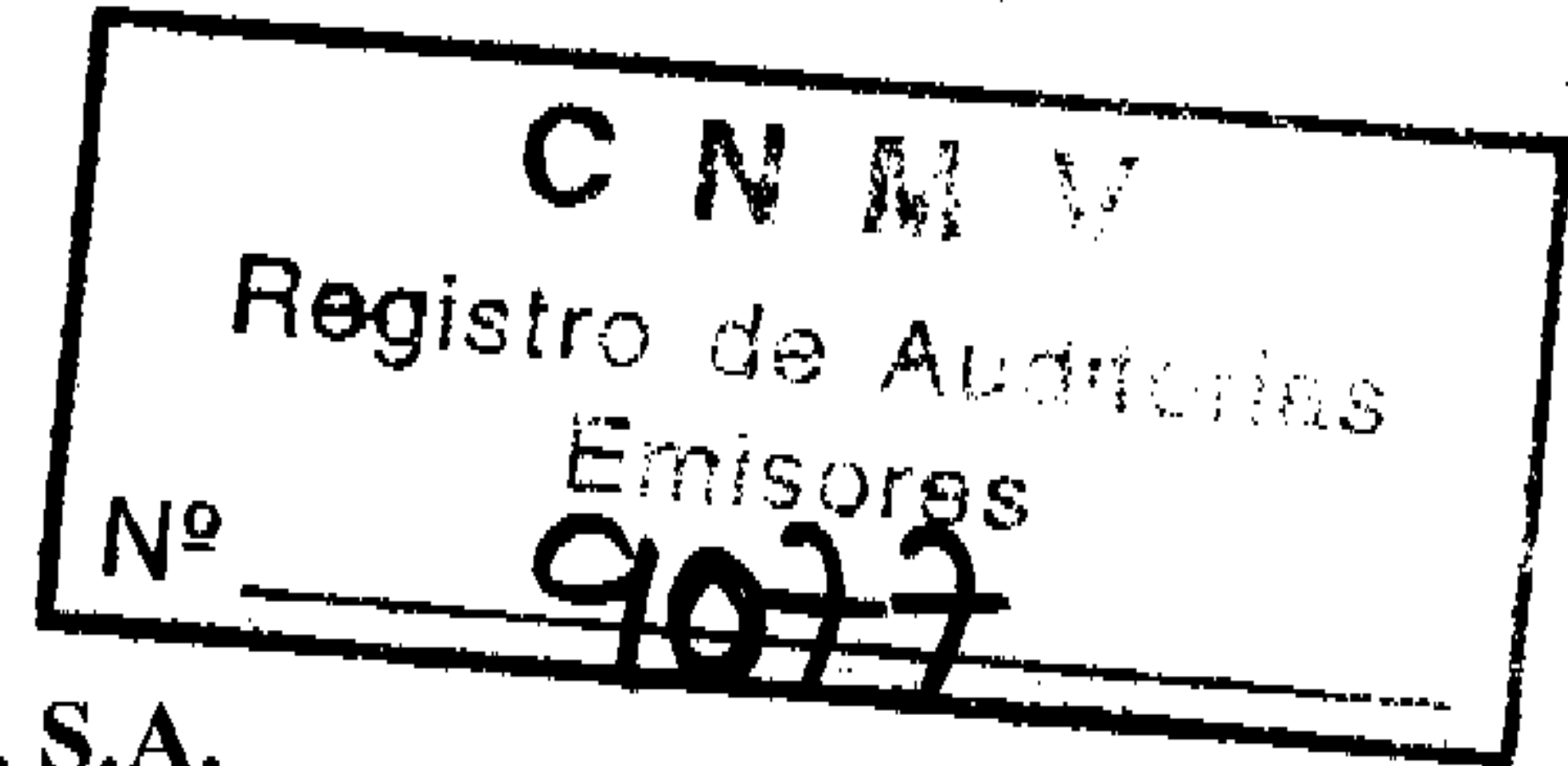
Los miembros del Consejo de Administración lo firmamos en Madrid a siete de marzo de dos mil seis.

**INFORME DE AUDITORÍA**

\* \* \* \*

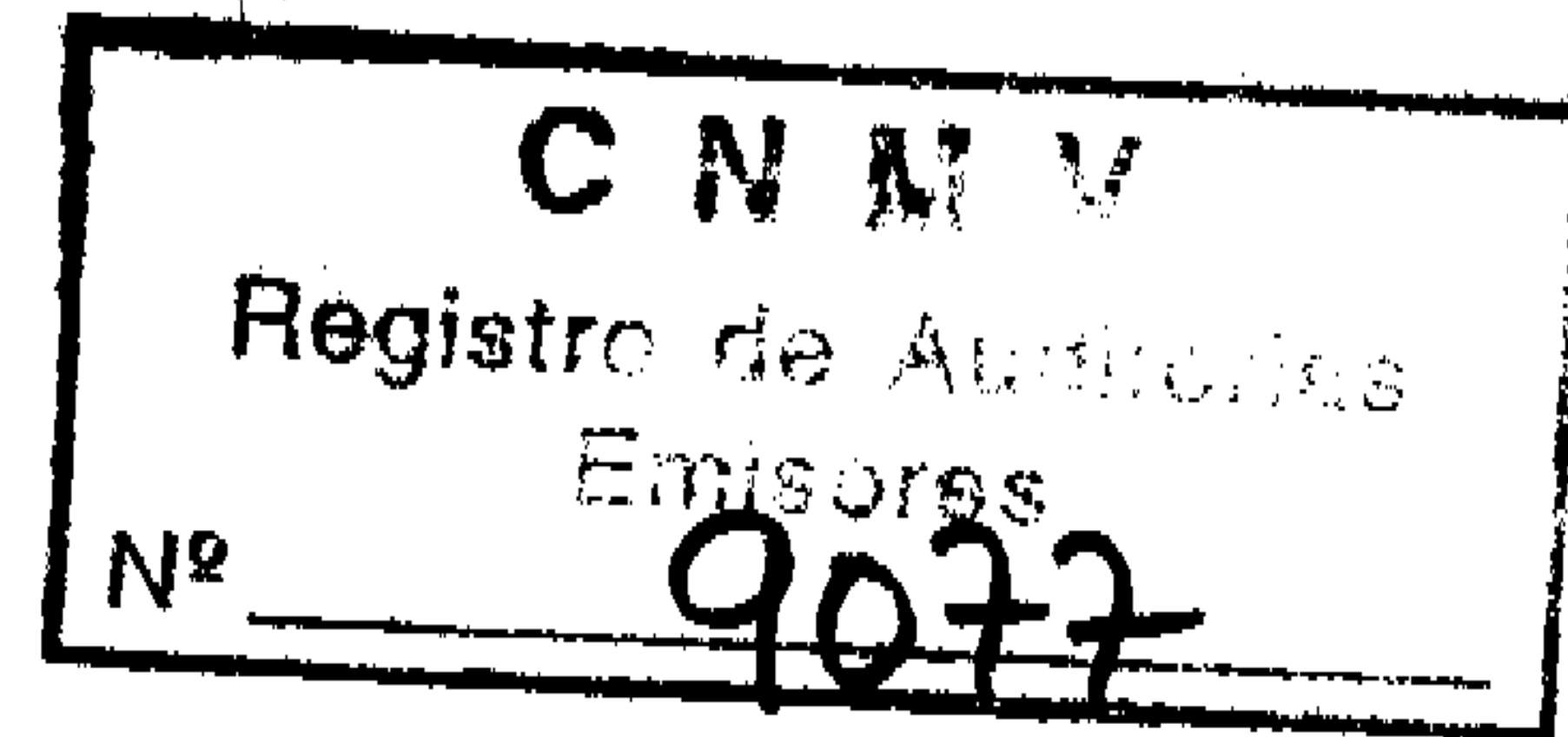
**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2005**



**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 2005, 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 2005 de determinadas sociedades dependientes y asociadas cuyo valor neto contable representa, al 31 de diciembre de 2005, 81 millones de euros. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. se basa, en lo relativo a la participación en estas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores. En el Anexo I de la memoria adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 9 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004 en el que expresamos una opinión favorable.

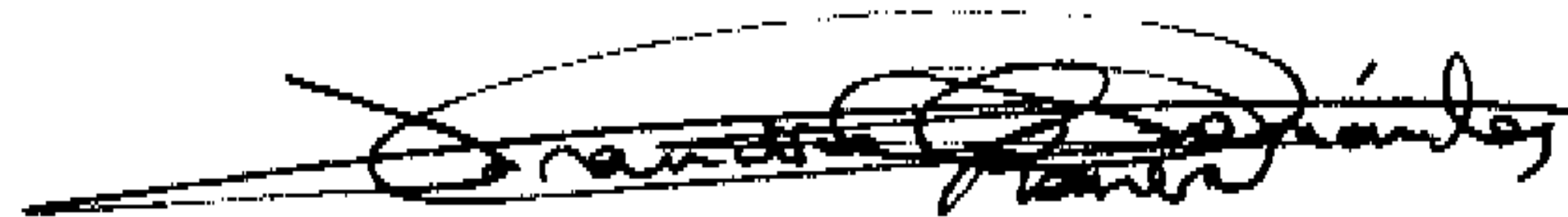
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. al 31 de diciembre de 2005 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 2005 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de TESTA Inmuebles en Renta, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

Miembro ejerciente:  
**ERNST & YOUNG, S.L.**



Año **2006** N° **A1-000555**  
COPIA GRATUITA

**Francisco V. Fernández Romero**

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

9 de marzo de 2006

**Informe de auditoria  
Cuentas anuales  
Informe de gestión**

**TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.  
Ejercicio 2005**



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

Informe de auditoria,  
Cuentas anuales e Informe de gestión

al 31 de diciembre de 2005





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

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
(Expresados en Miles de euros - €MIs)

ACTIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
<b>A) INMOVILIZADO</b>	<b>2.399.184</b>	<b>2.390.795</b>
I. Gastos de establecimiento (nota 5)	0	242
II. Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	355.446	360.352
1. Concesiones Administrativas	37.384	37.234
2. Aplicaciones informáticas	521	521
3. Derechos sobre bienes en leasing	333.000	333.000
4. Amortizaciones	(15.459)	(10.403)
III. Inmovilizaciones materiales (nota 7)	1.722.101	1.703.890
1. Terrenos	78.104	77.100
2. Construcciones para arrendamientos y uso propio	1.515.178	1.448.948
3. Inmovilizado material en curso	255.455	253.844
4. Anticipos a proveedores de inmovilizado	560	22.758
5. Otro inmovilizado	1.314	1.310
6. Provisiones	(12.298)	(4.287)
7. Amortizaciones	(116.212)	(95.783)
IV. Inmovilizaciones financieras (nota 8)	321.637	325.927
1. Participaciones en empresas del Grupo	152.101	136.429
2. Participaciones en empresa asociadas	7.030	6.794
3. Créditos a empresas del Grupo	121.715	179.361
4. Cartera de Valores a Largo Plazo	128	128
5. Otros Créditos	38	53
6. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	48.615	18.931
7. Provisiones	(7.990)	(15.769)
V. Deudores a largo plazo (nota 10)	0	384
<b>B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 4 e)</b>	<b>68.122</b>	<b>76.416</b>
<b>C) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>72.647</b>	<b>91.714</b>
I. Existencias (nota 9)	13	29
1. Edificios construidos	13	38
2. Anticipos	0	(9)
II. Deudores (nota 10)	9.993	42.327
1. Clientes por ventas y prestación servicios	4.551	4.132
2. Empresas del grupo deudoras	147	2.579
3. Deudores Varios	3.002	3.342
4. Administraciones Públicas	3.655	33.328
5. Provisiones	(1.362)	(1.054)
III. Inversiones financieras temporales (nota 11)	62.600	49.296
1. Créditos empresas del grupo	50.860	46.097
2. Cartera de valores a Corto Plazo	11.740	3.199
IV. Tesorería	41	62
<b>TOTAL ACTIVO.</b>	<b>2.539.953</b>	<b>2.558.925</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



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

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
(Expresados en Miles de euros - €MIs)

PASIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
<b>A) FONDOS PROPIOS (nota 12)</b>	<b>1.045.017</b>	<b>1.023.751</b>
I. Capital suscrito	692.855	692.855
II. Prima de emisión	93.781	93.781
III. Reservas	222.103	117.429
1. Reserva legal	41.935	28.465
2. Reservas especiales	410	410
3. Reserva voluntaria	179.758	88.554
IV. Pérdidas y ganancias sociedad dominante	51.867	134.698
1. Pérdidas y ganancias	51.867	134.698
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(15.589)	(15.012)
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 13)</b>	<b>12.745</b>	<b>6.308</b>
1. Subvenciones de capital	1.509	1.934
2. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.319	4.374
3. Diferencias positivas de cambio	7.917	0
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 14)</b>	<b>3.270</b>	<b>3.708</b>
1. Provisión para impuestos	2.071	1.001
2. Otras provisiones	1.199	2.707
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>1.356.161</b>	<b>1.395.482</b>
I. Deudas con entidades de crédito (nota 15)	1.310.491	1.368.764
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 15)	3.618	2.155
III. Otros acreedores (nota 16)	30.298	24.563
IV. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	11.754	0
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>122.760</b>	<b>129.676</b>
I. Deudas con entidades de crédito (nota 15)	61.824	65.169
1. Préstamos y otras deudas	52.280	54.676
2. Deuda por intereses	9.544	10.493
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 17)	48.195	43.594
III. Acreedores comerciales	7.147	15.659
1. Deudas por compras o prestación de servicios	6.594	8.904
2. Deudas representadas por efectos a pagar	553	6.755
IV. Otras deudas no comerciales (nota 18)	1.543	391
1. Administraciones Públicas	1.502	391
2. Otras deudas	41	0
V. Provisiones para operaciones de tráfico	1.395	343
VI. Ajustes por periodificación	2.656	4.520
<b>TOTAL PASIVO.</b>	<b>2.539.953</b>	<b>2.558.925</b>

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 2005 Y 2004  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

<b>GASTOS</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Ejercicio 2005</b>	<b>Ejercicio 2004</b>
1. Reducción de existencias de productos terminados	24	6
2. Gastos de personal (nota 20)	3.044	5.072
a) Sueldos, salarios y asimilados	2.661	4.475
b) Cargas sociales	383	597
3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	25.752	25.319
4. Variación de las provisiones de tráfico	308	543
a) Variación de otras provisiones de tráfico (nota 10)	308	543
5. Otros gastos de explotación	30.168	29.509
a) Otros gastos de gestión corriente	30.168	29.509
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>59.296</b>	<b>60.449</b>
<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>119.936</b>	<b>108.272</b>
6. Gastos financieros y gastos asimilados (nota 21)	57.654	57.021
7. Diferencias negativas de cambio	0	3.994
<b>II. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>76.191</b>	<b>97.097</b>
8. Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	232	6.273
9. Pérdidas procedentes inmov.inmaterial, material y cartera	0	8
10. Gastos extraordinarios	73	90
11. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	283	58
<b>III. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>82.538</b>
<b>IV. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>76.188</b>	<b>179.635</b>
12. Impuesto sobre Sociedades (nota 25)	24.321	44.937
<b>V. RTDO. DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>51.867</b>	<b>134.698</b>

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 2005 Y 2004  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
<b>INGRESOS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	179.045	168.903
a) Ingresos por arrendamientos	178.008	165.351
b) Venta de edificaciones (existencias)	126	12
c) Ingresos por prestación de servicios	911	3.540
2. Otros ingresos de explotación	187	(182)
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	51	41
b) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	136	(223)
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	179.232	168.721
<b>I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3. Ingresos de participaciones en capital	0	511
4. Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	9.718	49.329
5. Int.intercalarios y otros gastos incorporados a la producción	3.925	0
6. Diferencias positivas de cambio	266	0
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>43.745</b>	<b>11.175</b>
<b>III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7. Bº en enajenación inmov.inmat., material y cartera (nota 24)	140	88.560
8. Ingresos extraordinarios	18	261
9. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	427	146
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>V. PÉRDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



## TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(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 Vallain 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 2004 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 31 de Mayo de 2005.

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, salvo que se indique lo contrario.

#### 3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2005, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente (expresado en euros):

<u>Euros</u>	<u>Bases de reparto</u>
Pérdidas y ganancias	51.867.783,84
	<b>51.867.783,84</b>
<u>Euros</u>	<u>Distribución</u>
Distribución dividendos	31.178.462,76
Reserva Legal	5.186.778,38
Reservas Voluntarias	15.502.542,70
	<b>51.867.783,84</b>



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, efectuada durante 2005, se presenta en la Nota 12.

El Consejo de Administración, el 27 de Septiembre de 2005, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,25% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 15.589 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 2005:

<u>Miles de Euros</u>	<b>Importes</b>
Beneficio después de impuestos al 31 de Agosto de 2005	22.900
Dotación Reserva Legal	2.290
<b>B.D.I. menos dotación a reservas</b>	<b>20.610</b>
Tesorería e inversiones al 31 de Agosto de 2005	60.166
Crédito disponible al 31 de Agosto de 2005	52.366
Cobros y Pagos previstos hasta el día del acuerdo	6.532
<b>Saldo líquido disponible</b>	<b>119.064</b>

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.

**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.



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

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 periodos 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 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 el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

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 una vez ajustado el valor teórico contable, como se explica más arriba, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

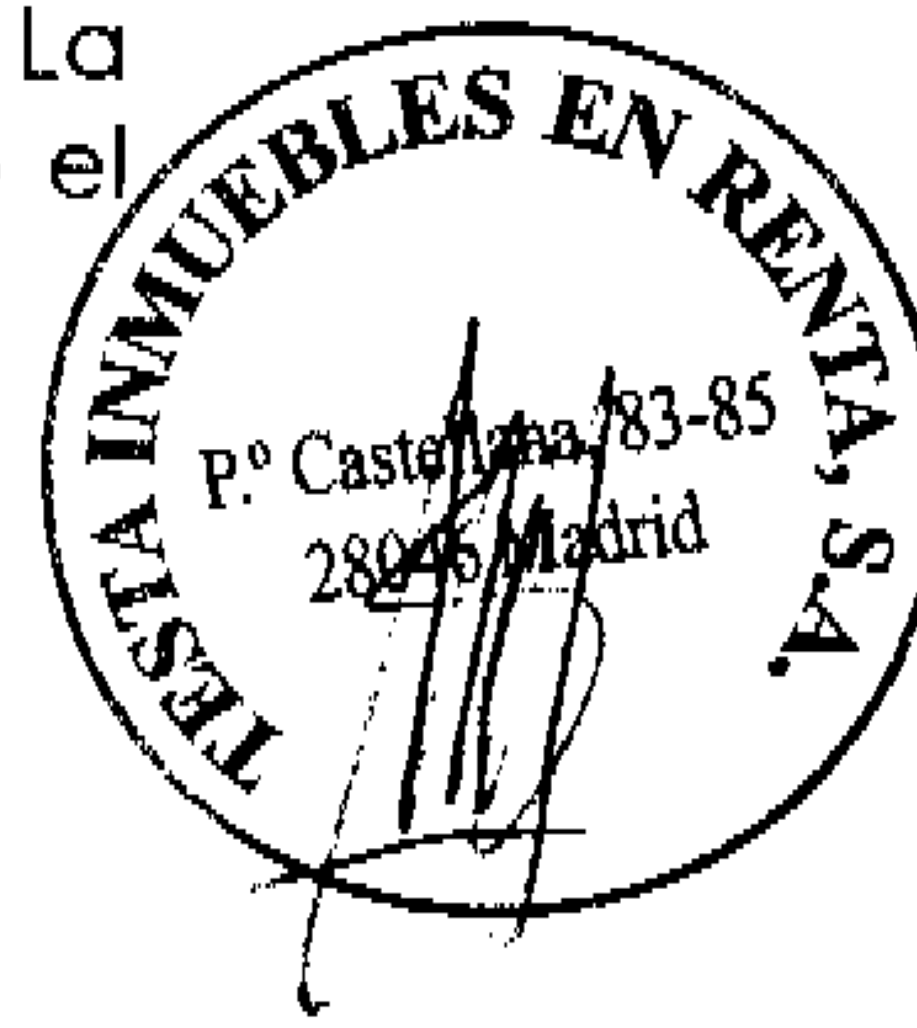
Se consideran empresas del grupo aquellas en las que se posee más del 50% del capital social y empresas asociadas aquellas en las que se posee al menos el 20% del capital social si no están admitidas a cotización oficial, o al menos el 3% si están admitidas. Aquellas participaciones que, bien por su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

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

f) Existencias

Las existencias, constituidas por solares e inmuebles terminados, destinados todos ellos a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.





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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

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.

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.



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

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 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., Sedebisa, S.L., Valoriza Facilities, S.A., C.E. Escombreras, S.L., Testa Inmuebles en Renta, S.A., Nisa Vallehermoso, S.A., Gesfontesta, S.A.U., Trade Center Hoteles, S.L.U., Prosacyr Hoteles, S.A., Testa Residencial, S.L.U., Vallehermoso División Promoción, S.A., Tradirmi, S.L., Capace, S.L., Erantos, S.A., Prosacyr Ocio, S.L., Gescentesta, S.L.U., Valoriza Gestión, S.A., Biomasa 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., Spica Siglo XXI, S.L., Autopistas de Noroeste Murcia, S.A., C.E. Puente del Obispo, S.L., C.E. Barragua, S.L., C.E. Las Villas, S.L., Fortuna Golf, S.L., Intercambiador de Transporte Plaza Elíptica, S.A., Testa Hospitalaria de Parla, S.A., Testa Hospitalaria de Coslada, S.A.



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

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:

<u>Miles de euros</u>	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-05
Gastos ampliación capital	242	0	(242)	0
<b>GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>	<b>242</b>	<b>0</b>	<b>(242)</b>	<b>0</b>



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

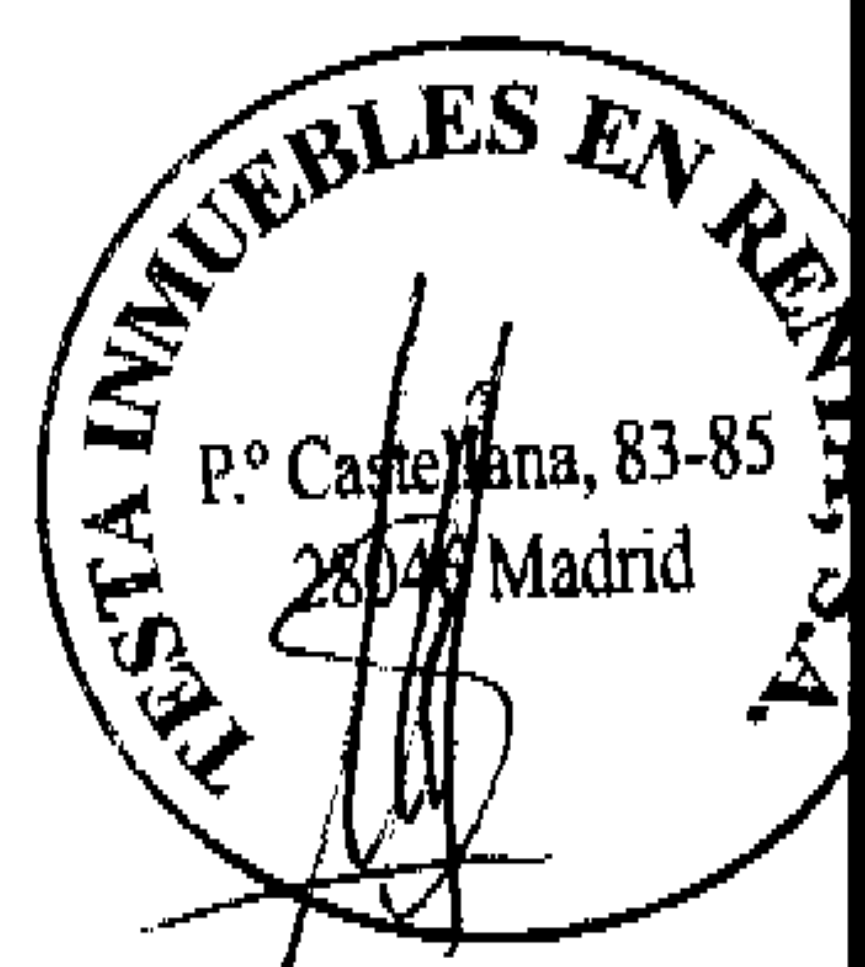
**6. Inmovilizaciones inmateriales**

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-05
Concesiones Administrativas	37.234	150	0	0	37.384
Aplicaciones Informáticas	521	0	0	0	521
Dchos. sobre bienes en leasing	333.000	0	0	0	333.000
<b>Coste</b>	<b>370.755</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370.905</b>
Concesiones Administrativas	(2.422)	(876)	0	0	(3.298)
Aplicaciones Informáticas	(294)	(90)	0	0	(384)
Dchos. sobre bienes en leasing	(7.687)	(4.090)	0	0	(11.777)
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>(10.403)</b>	<b>(5.056)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(15.459)</b>
<b>INMOVILIZADO INMATERIAL</b>	<b>360.352</b>	<b>(4.906)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>355.446</b>

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2005 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 15.131 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 145 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 23 cuotas por importe de 97.907 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2003.



## TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Expresadas 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-04	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-05
Terrenos	77.100	983	0	21	78.104
Edificios para arrendamiento y uso propio	1.448.948	17.906	(194)	48.518	1.515.178
Inmovilizado material en curso	253.844	50.150	0	(48.539)	255.455
Anticipos a proveedores inmov.material	22.758	261	(22.459)	0	560
Otro inmovilizado	1.310	4	0	0	1.314
<b>Coste</b>	<b>1.803.960</b>	<b>69.304</b>	<b>(22.653)</b>	<b>0</b>	<b>1.850.611</b>
Terrenos	0	0	0	0	0
Edificios para arrendamiento y uso propio	(94.867)	(20.307)	25	(18)	(115.167)
Inmovilizado material en curso	0	0	0	0	0
Anticipos a proveedores inmov.material	0	0	0	0	0
Otro inmovilizado	(916)	(147)	0	18	(1.045)
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>(95.789)</b>	<b>(20.459)</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>(116.212)</b>
<b>Provisión depreciación Inmovilizado</b>	<b>(4.287)</b>	<b>(10.187)</b>	<b>2.178</b>	<b>0</b>	<b>(12.296)</b>
<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>1.703.890</b>	<b>38.661</b>	<b>(20.450)</b>	<b>0</b>	<b>1.722.101</b>

Durante el ejercicio, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 3.925 miles de euros. 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 1.041.232 miles de euros, siendo su valor de mercado de 1.879.285 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.512.564 miles de euros que corresponden a 1.116.816 metros cuadrados y el de inmuebles destinados a uso propio a 2.614 miles de euros que corresponden a 994 metros cuadrados fundamentalmente de oficinas.

Como movimientos más significativos dentro del epígrafe de Edificios para arrendamiento cabe destacar la rehabilitación de tres edificios de oficinas sitos en la calle Princesa, 3-5 y Ventura Rodríguez, 7 (Madrid), Príncipe de Vergara, 187 (Madrid) y Juan Esplandiú, 11 (Madrid).

Dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso caben destacar las obras realizadas en el proyecto de la Torre SyV (Madrid), en Josefa Valcarcel, 48 (Madrid), en residencias Sagrada Familia (Barcelona) y Los Madrazo (Santander) y en viviendas Alameda de Osuna (Madrid)

Durante el presente ejercicio han entrado en explotación un edificio de oficinas en Sant Cugat (Barcelona), la ampliación del Centro Comercial Porto Pi (Palma de Mallorca) y en residencias Sants (Barcelona).

A 31 de diciembre de 2005 no existen elementos de inmovilizado totalmente amortizados.



## TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

#### 8. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-dic-05
Participaciones en empresas del grupo	136.429	15.672	0	0	152.101
Participaciones en empresas asociadas	6.794	566	(330)	0	7.030
Créditos a empresas de grupo y asociadas	179.361	127	(57.773)	0	121.715
Otras inversiones financieras permanentes	128	0	0	0	128
Otros Créditos a largo plazo	53	0	(15)	0	38
Depositos y fianzas constituidos a largo plazo	18.931	29.684	0	0	48.615
Provisiones	(15.769)	0	7.779	0	(7.990)
<b>INMOVILIZADO FINANCIERO</b>	<b>325.927</b>	<b>46.049</b>	<b>(50.339)</b>	<b>0</b>	<b>321.637</b>

##### 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 2005. 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 Testa Hospitalaria de Parla, S.A. y Testa Hospitalaria de Coslada, S.A.

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 movimientos más significativos realizados en el ejercicio cabe destacar el incremento de capital suscrito y desembolsado realizado en la Sociedad P.K. Hoteles 22, S.L. y la reducción de capital realizado en la Sociedad Parking Palau, S.A.

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

Los créditos más significativos al 31 de diciembre de 2005 corresponden a Vallehermoso División Promoción, S.A.U. y Trade Center Hotel, S.L. por importe de 96.948 miles de euros y 23.637 miles de euros, respectivamente, a un tipo de interés de mercado.



## TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

#### 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.

Adicionalmente, en el presente ejercicio se ha constituido un depósito indisponible por la Sociedad, salvo en determinadas condiciones, por importe de 28.416 miles de euros, a resultas de la resolución judicial que recaiga en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Pamplona por el contencioso que se mantiene con AC ITAROA, S.L. respecto de la compra-venta del Centro Comercial Itaroa en Huarte (Navarra).

#### 9. Existencias

El detalle a 31 de diciembre de 2005 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-05
Inmuebles	13
Anticipos	0
<b>EXISTENCIAS</b>	<b>13</b>

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

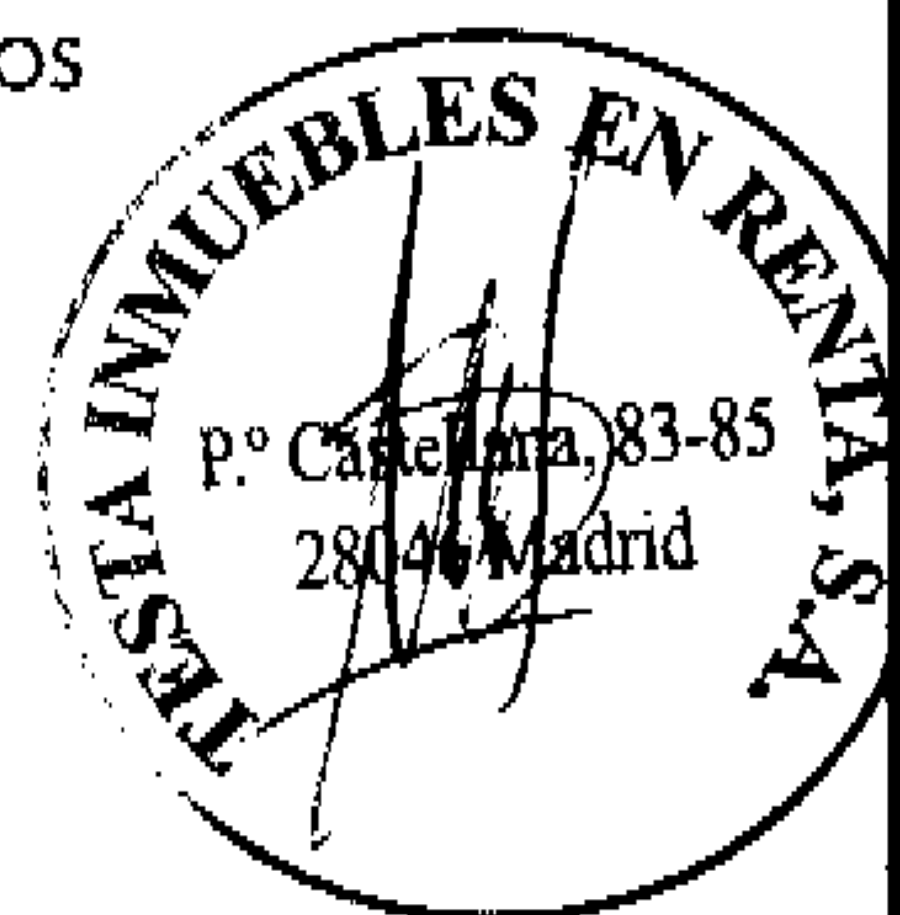
<u>Miles de Euros</u>	Variación de existencias
Saldo al 31 de diciembre de 2004	38
Traspasos	0
Coste de ventas	(25)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>13</b>

Durante el ejercicio 2005, al igual que en ejercicios anteriores la Sociedad no ha incorporado en existencias gastos financieros.

#### 10. Deudores

##### a) Deudores a largo plazo

Durante el presente ejercicio la totalidad de deudores a largo plazo provenientes del ejercicio anterior han sido cobrados anticipadamente a los vencimientos originales de los efectos.



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

b) Provisión Insolvencias

El movimiento de la provisión para insolvencias a corto plazo durante el 2005 es:

<u>Miles de Euros</u>	<b>Provisión insolvencias</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2004	1.054
Aumentos	320
Aplicaciones	(12)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>1.362</b>

c) Empresas del grupo deudoras

Dentro del epígrafe cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas es de destacar la mantenida con Sacyr, S.A.U. por importe de 97 miles de euros y con Vallehermoso División de Promoción, S.A.U. por importe de 24 miles de euros.

d) Administraciones públicas

El detalle a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<b>Importes</b>
Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Administraciones públicas locales	35
Impuesto sobre beneficios anticipados	3.566
IVA	39
Retenciones	15
<b>Administración Pública deudora</b>	<b>3.655</b>

**11. Inversiones financieras temporales**

El detalle a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<b>Saldos al 31-dic-04</b>	<b>Entradas o dotaciones</b>	<b>Salidas o reducciones</b>	<b>Saldos al 31-dic-05</b>
Creditos a empresas del grupo	44.050	6.810	0	50.860
Intereses créditos empr. del grupo	2.047	2.057	(4.104)	0
Inversiones financieras y otros	3.199	8.562	(21)	11.740
<b>Coste</b>	<b>49.296</b>	<b>17.429</b>	<b>(4.125)</b>	<b>62.600</b>
Provisión depreciación valores	0	0	0	0
<b>Valor neto en libros</b>	<b>49.296</b>	<b>17.429</b>	<b>(4.125)</b>	<b>62.600</b>





## TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

#### a) Créditos a empresas del grupo

El saldo de créditos a empresas del grupo corresponde a Testa American Real Estate Corporation por importe de 50.860 miles de euros. Dicho importe corresponde al contravalor en euros de 60.000 miles de dólares americanos

#### b) Inversiones financieras

El saldo de inversiones financieras corresponde al contravalor a euros de 13.849 miles de dólares americanos invertidos en Eurodepósitos a fecha de cierre con una rentabilidad media de 3,5%.

## 12. Fondos propios

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

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Distribución resultado	Dividendo complement.	Resultado 2005	Dividendo a cuenta	Saldo al 31-dic-05
Capital social	692.855	0	0	0	0	692.855
Prima de emisión	93.781	0	0	0	0	93.781
Reserva legal	28.465	13.470	0	0	0	41.935
Reserva especial	410	0	0	0	0	410
Reserva voluntaria	88.554	91.204	0	0	0	179.758
Resultado del ejercicio	134.698	(134.698)	0	51.867	0	51.867
Dividendos	(15.012)	30.024	(15.012)	0	(15.589)	(15.589)
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>1.023.751</b>	<b>0</b>	<b>(15.012)</b>	<b>51.867</b>	<b>(15.589)</b>	<b>1.045.017</b>

#### a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2005 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%.

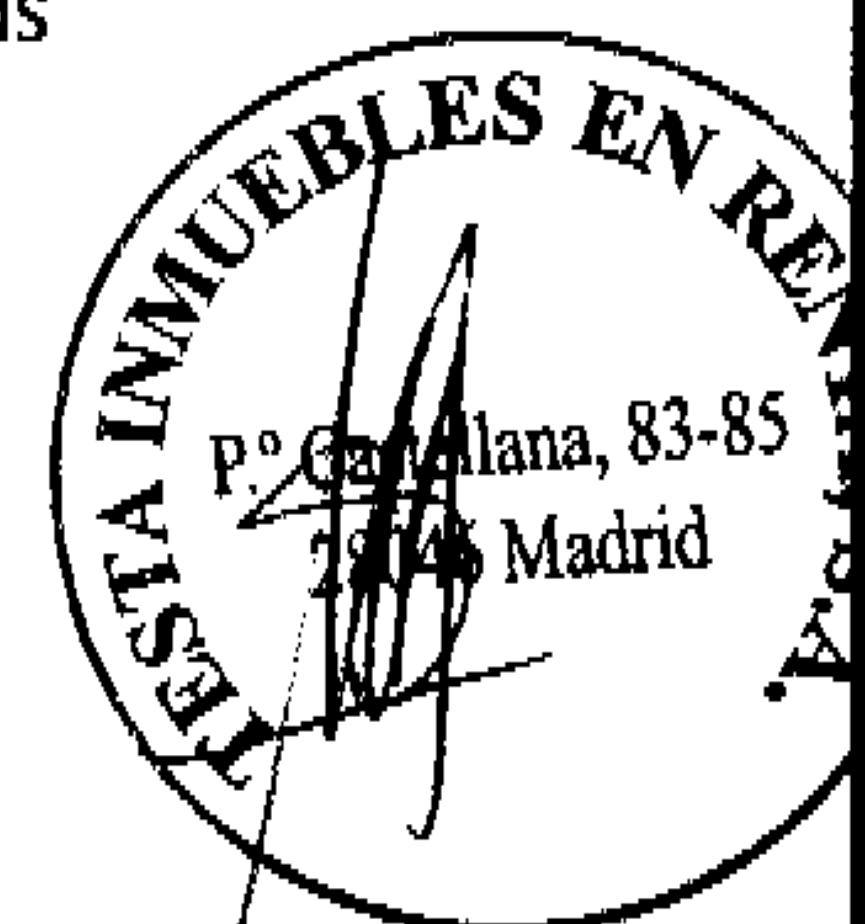
Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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.



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

c) Reserva Legal

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

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

d) Reservas Voluntarias

Incluye reservas de libre disposición generadas en la compañía.

e) Cantidades pagadas a cuenta del dividendo del ejercicio 2005.

El Consejo de Administración acordó el 27 de Septiembre de 2005, un pago a cuenta de los resultados de 2005 por importe de 15.589 miles de euros. Esta distribución fue formulada a partir del resultado contable neto a 31 de agosto de 2005 por importe de 22.900 miles de euros (Véase Nota 3).

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

Su detalle al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<b>2005</b>
Subvenciones oficiales de capital	1.509
Ingresos arrendamientos diferidos	3.319
Diferencias positivas de cambio	7.917
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>12.745</b>

a) Subvenciones de Capital

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

b) Ingresos de arrendamiento diferidos

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



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

c) Diferencias Positivas de Cambio.

Corresponde a las diferencias de cambio producidas a fecha de cierre como consecuencia de la apreciación del Dólar Americano en el ejercicio 2005 aplicado a los saldos mencionados en las notas 11 a) y b).

**14. Provisiones para riesgos y gastos**

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2005:

<u>Miles de Euros</u>	<b>Provisión riesgos y gastos</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2004	3.708
Aumentos	1.476
Aplicaciones	(1.914)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>3.270</b>

**15. Préstamos y deudas financieras**

Su detalle al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<b>Deuda Financ. L/P</b>
Préstamos hipotecarios	869.045
Leasing	284.002
Créditos y préstamos	157.444
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.618
<b>Total deuda financiera a largo plazo</b>	<b>1.314.109</b>

<u>Miles de Euros</u>	<b>Deuda Financ. C/P</b>
Préstamos y Créditos	37.171
Leasing	15.109
Intereses	9.544
<b>Total deuda financiera a corto plazo</b>	<b>61.824</b>



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

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

<u>Miles de Euros</u>	<b>Importes</b>
Año 2007	127.850
Año 2008	132.200
Año 2009	64.355
Año 2010	58.525
Año 2011	60.557
Posteriores	870.622
<b>Total deuda financiera a largo plazo</b>	<b>1.314.109</b>

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 2,50% y el 4,46%.

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 (Nota 6). El importe principal de la deuda asciende a 240.211 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 58.900 miles de euros.

La Sociedad 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).

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

Las coberturas mencionadas han devengado un gasto que asciende a 2.282 miles de euros en el ejercicio 2005.

La compañía tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2005 con distintas entidades financieras por un importe de 41.000 miles de euros



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

**16. Otros acreedores**

A 31 de diciembre de 2005 este capítulo recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.

Adicionalmente y por importe de 4.122 miles de euros se recoge el impuesto diferido a largo plazo (nota 25).

**17. Deudas con Empresas del Grupo**

Su detalle a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 25)	9.412
Sacyr Vallehermoso, S.A. (Varios)	1.183
Testa Residencial, S.L.U.	16.526
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.294
Sacyr, S.A.U	12.914
Valoriza Facilities, S.A.U	3.213
Varios	653
<b>Empresas del Grupo</b>	<b>48.195</b>

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

Su detalle a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Administraciones públicas	1.502
Otras deudas no comerciales a corto plazo	41
<b>Deudas no comerciales</b>	<b>1.543</b>



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

Los saldos acreedores con Administraciones públicas son los siguientes:

<b>Miles de Euros</b>	<b>Importes</b>
Hacienda Pública acreedora	
I.R.P.F.	183
IVA	1.283
Seguridad Social	35
Otros conceptos	1
<b>Administración Pública acreedora</b>	<b>1.502</b>

**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:

<b>Miles de Euros</b>	<b>Importes</b>
Ingresos por arrendamientos	178.008
Venta de edificaciones (Existencias)	126
Ingresos por prestación de servicios	911
<b>Cifra de negocio</b>	<b>179.045</b>

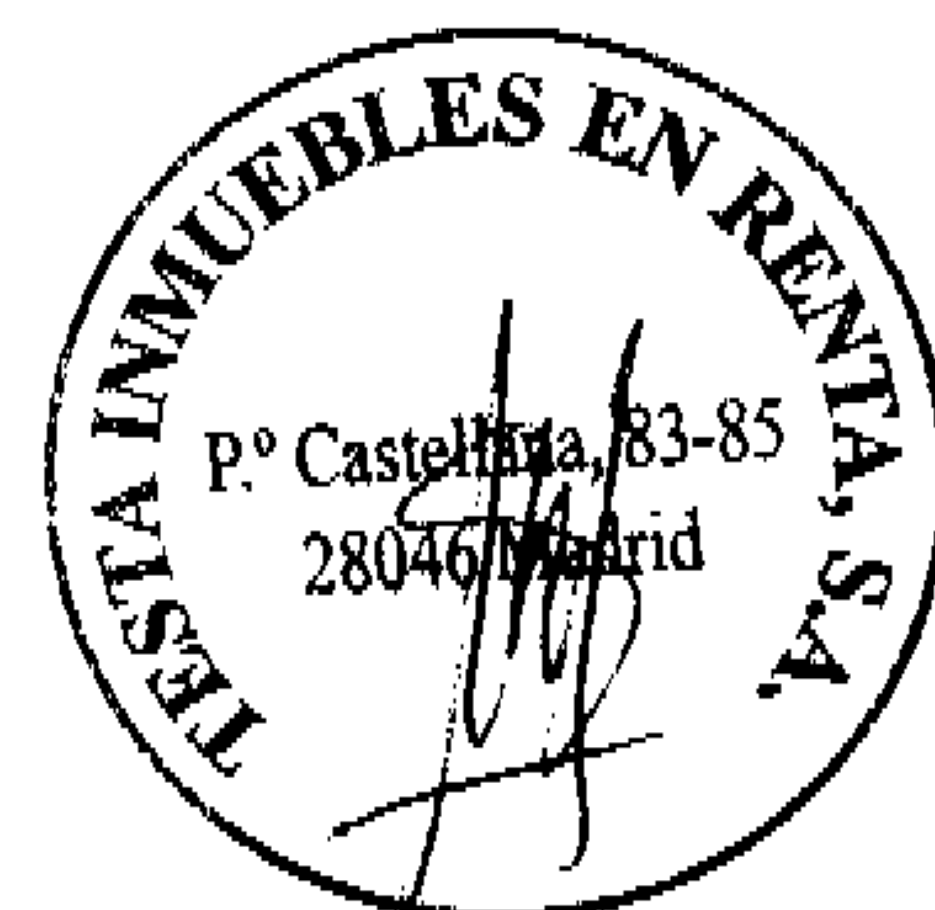
La totalidad de las ventas se han producido en territorio nacional.

Las ventas realizadas a empresas del grupo y asociadas se detallan en la Nota 22.

**20. Gastos de personal**

Su detalle es el siguiente:

<b>Miles de Euros</b>	<b>Importes</b>
Sueldos, salarios y asimilados	2.661
Seguridad social	334
Otros gastos sociales	49
<b>Gastos de Personal</b>	<b>3.044</b>



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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

	<b>2005</b>
Titulados Superiores	14
Titulados medios	4
Técnicos no titulados	0
Administrativos	18
<b>Número medio empleados</b>	<b>36</b>

**21. Gastos financieros y gastos asimilados**

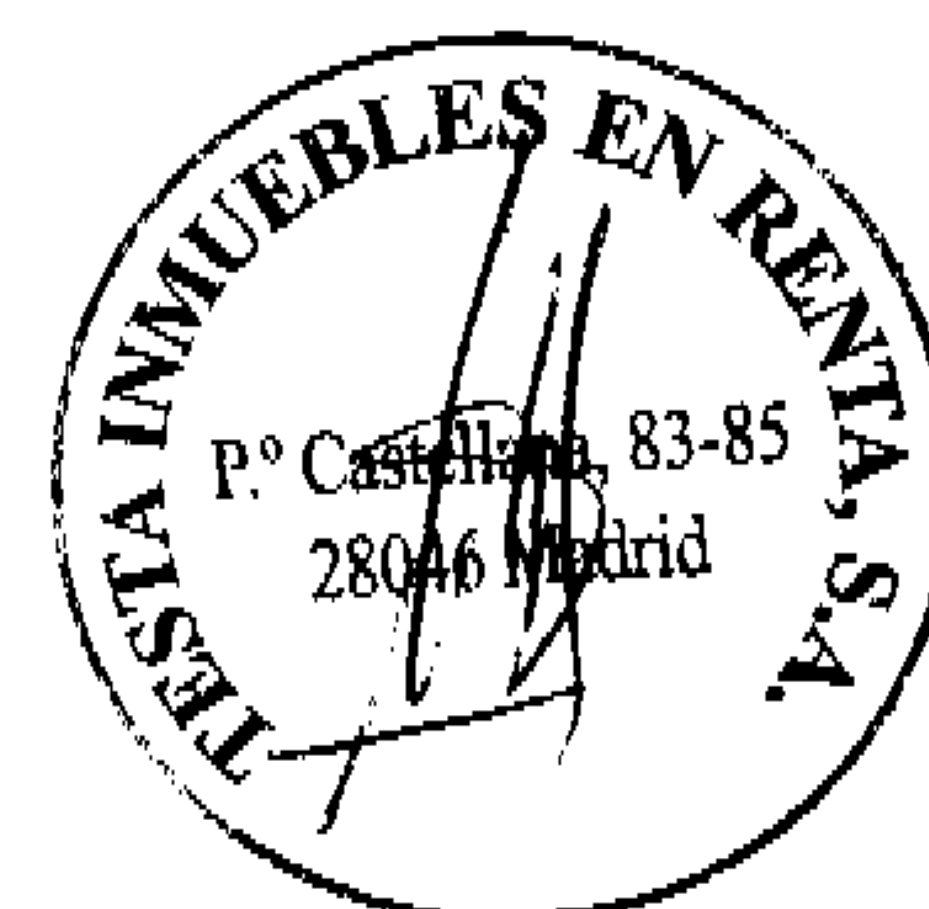
Su detalle es el siguiente:

<b>Miles de Euros</b>	<b>Importes</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	490
Por deudas con terceros y gastos asimilados	57.164
<b>Gastos financieros y asimilados</b>	<b>57.654</b>

**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:

<b>Miles de Euros</b>	<b>2005</b>
Ingresos por arrendamientos	4.109
Ingresos por intereses	7.042
<b>Ingresos</b>	<b>11.151</b>
Otros gastos por facturación de servicios	11.006
Gastos por intereses (Nota 21)	490
<b>Gastos</b>	<b>11.496</b>



## TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

#### 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 2005 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 euros):

Euros	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Pedro Gamero del Castillo y Bayo	194.841,64	107.198,00	302.039,64
Fernando Rodríguez Avial-LLardent	261.040,05	195.405,20	456.445,25
<b>TOTAL</b>	<b>455.881,69</b>	<b>302.603,20</b>	<b>758.484,89</b>

Euros	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Pedro Pérez Fernández	33.727,26			33.727,26
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissler Batista	16.000,00			16.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>137.727,26</b>	<b>9.000,00</b>	<b>9.000,00</b>	<b>155.727,26</b>

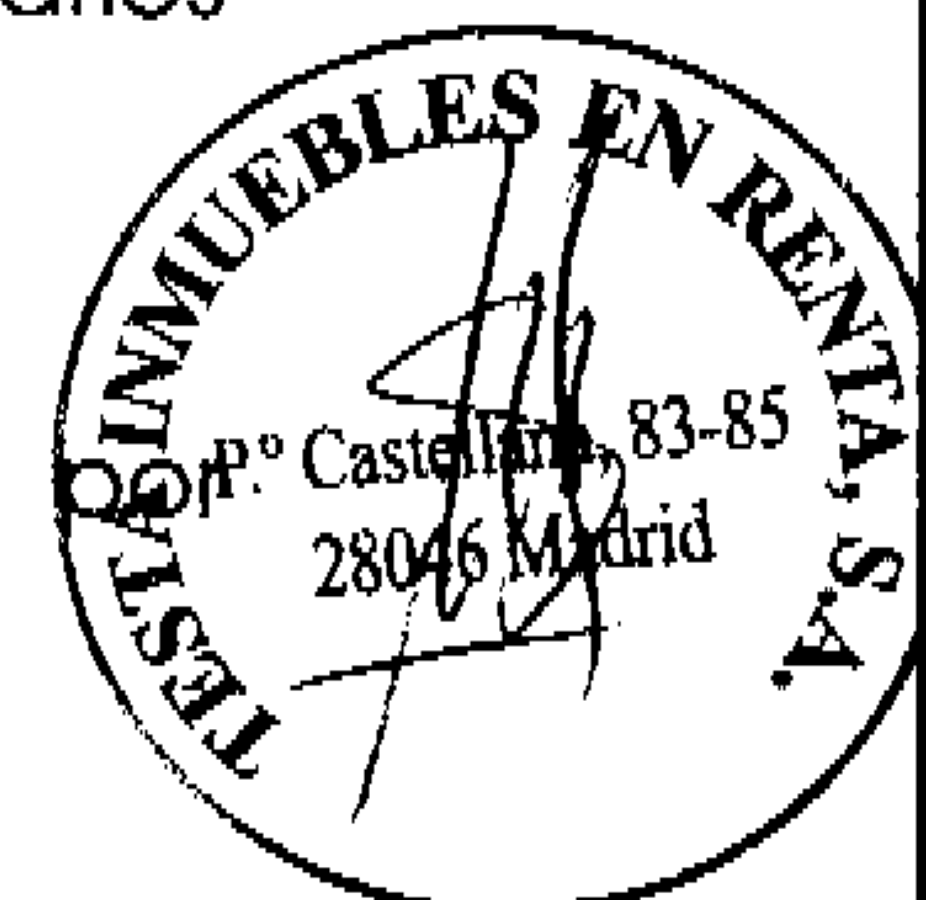
No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni pago de primas de seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración. No existen tampoco acuerdos en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan derecho a percibir de la Sociedad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

La Sociedad mantiene un saldo por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de 36 miles de euros, que devengan un interés del 3% anual.

A los efectos de lo previsto en el artículo 127 ter. 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, las respuestas dadas por los consejeros, siguiendo las recomendaciones del ICAC, en cuanto les afecta en relación con sociedades del grupo matriz, se recogen en la Memoria consolidada del grupo.

En cuanto a supuestos afectados por el deber de información del citado artículo, respecto de sociedades ajenas al grupo, Don Manuel Manrique Cecilia es titular del 100% del capital de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L., que es propietaria de varios locales arrendados.

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





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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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

El detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<b>Resultado</b>
Venta Inmovilizado financiero	0
Venta Inmovilizado material	140
<b>Resultados por enajenación de inmovilizado</b>	<b>140</b>

**25. Situación fiscal**

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

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	76.188
Diferencias permanentes	(6.699)
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>69.489</b>
Diferencias temporales	6.099
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>75.588</b>
Cuota al 35%	26.456
Deducción por doble imposición	(510)
<b>Cuota líquida</b>	<b>25.946</b>
Rentenciones	(24)
Pagos a Cuenta Realizados	(16.510)
<b>Cuota pendiente de pago Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 17)</b>	<b>9.412</b>



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

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

<u>Miles de Euros</u>	
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	76.188
Diferencias permanentes	(6.699)
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>69.489</b>
Cuota al 35%	24.321
<b>Gasto del ejercicio</b>	<b>24.321</b>

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen principalmente, la variación de las provisiones de cartera de la Sociedad.

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

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31.12.04	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.05	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	7.687	4.090	11.777	4.122
	<b>7.687</b>	<b>4.090</b>	<b>11.777</b>	<b>4.122</b>

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31.12.04	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.05	Impuesto anticipado
Provisión depreciación inmovilizado	0	10.189	10.189	3.566
	<b>0</b>	<b>10.189</b>	<b>10.189</b>	<b>3.566</b>

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 2005 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2002 a 2005.

## 26. Resultados extraordinarios

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



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2005**

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

**27. Garantías y otras contingencias**

La Sociedad tiene prestados avales y garantías financieras por un importe conjunto de 23.790 miles de euros.

**28. Cuadro de financiación**

El cuadro de financiación del ejercicio 2005 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 2005 de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ascendieron a la cantidad de 40 miles de euros.



**ANEXO I**

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

**DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

(Expresado en Miles de euros - €mIs)

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Valor inv. 31 de 05	Provision	Inversión Neta	Capital	Reservas	Resultado 2005	Fondos Propios	Valor Tco Contable
<b>Empresas del grupo</b>									
Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	1.134	-	1.134	1.134	256	(168)	1.222	1.222
Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	(a) 100,00%	12.020	-	12.020	12.020	3.001	1.567	16.588	16.588
Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	(a) 100,00%	17.843	-	17.843	18.607	852	393	19.852	19.852
Testa American Real Estate Corporation 1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU	(b) 100,00%	68.194	(7.990)	60.204	59.337	1.194	(927)	60.204	60.204
Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	643	-	643	571	37	720	1.328	1.328
Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	2	-	2	3	(1)	299	301	301
Itaceco, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	6	-	6	6	-	-	6	6
Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	4.287	-	4.287	180	4.111	(6)	4.285	4.285
Testa Hospitalaria de Parla, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	60,00%	7.092	-	7.092	11.820	-	(70)	11.750	7.050
Testa Hospitalaria de Coslada, S.A. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	60,00%	8.580	-	8.580	14.300	-	(81)	14.219	8.531
Bardiomar, S.L. Crt. Les Rozas-El Escorial km 0,3. Madrid. España	(c) 50,00%	20.897	-	20.897	10.000	(2.035)	589	8.554	4.277
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	11.572	-	11.572	6.314	(138)	(56)	6.120	3.060
PK, Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	31	-	31	80	18	-	78	39
<b>Total empresas del grupo</b>		<b>182.101</b>	<b>(7.990)</b>	<b>144.111</b>					<b>126.743</b>
<b>Empresas Asociadas</b>									
PK, Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	32,50%	5.688	-	5.688	5.801	(1)	19	5.819	1.891
Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España	33,00%	799	-	799	2.421	811	270	3.302	1.080
Centre D'oci Les Gavarres, S.L. C/ Viriato, 47. Madrid. España	21,50%	543	-	543	2.524	507	(377)	2.654	571
<b>Total empresas asociadas</b>		<b>7.030</b>	<b>0</b>	<b>7.030</b>					<b>3.652</b>
<b>Totales empresas grupo y asociadas</b>		<b>159.131</b>	<b>(7.990)</b>	<b>151.141</b>					<b>130.296</b>

La actividad de las Sociedades relacionadas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. Ninguna de ellas cotiza en algún mercado organizado, ni ha repartido dividendos durante el ejercicio. Asimismo, ninguna de las no auditadas tiene obligación de auditarse conforme al art. 181 del T.R.L.S.A..

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

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



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

**CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2005  
(Expresado en Miles de euros - €MIs)**

<u>Miles de Euros</u>	2005	2004
<b>ORÍGENES</b>		
Resultado neto distribuible	51.867	134.698
Amortización del inmovilizado	25.752	25.319
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	1.476	1.106
Dotación provisión de inmovilizado financiero	(7.779)	6.273
Variación provisión de inmovilizado material	8.011	-
Beneficio en la enajenación del inmovilizado material	(140)	(84.409)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado financiero	-	(4.151)
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>79.187</b>	<b>78.836</b>
Disminución del capital circulante	12.151	27.746
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	7.917	-
Acreedores a LP		
Entidades de crédito	14	203.512
Empresas del grupo y asociadas	1.463	-
Otros acreedores	5.735	-
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial	-	55
Inmovilizado material	22.767	165.249
Inmovilizado financiero	-	33.388
Cancelación de inversiones financieras	57.788	-
Deudores a largo plazo	384	1.540
Gastos a distribuir en varios ejercicios		
Financieros	8.199	11.555
Otros gastos a distribuir en varios ejercicios	95	-
<b>Orígenes</b>	<b>116.513</b>	<b>443.045</b>
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>195.700</b>	<b>521.881</b>
<b>APLICACIONES</b>		
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	150	165
Inmovilizaciones materiales	69.303	396.006
Inmovilizaciones financieras		
Inversiones financieras	4.154	1.309
Créditos empresas del grupo y asociadas	127	46.855
Otras inversiones financieras	29.684	3.250
Dividendo a cuenta	30.601	15.012
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Entidades de crédito	58.287	50.752
Provisión para riesgos y gastos	1.914	1.788
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	3.157
Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.480	3.587
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>195.700</b>	<b>521.881</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>		
Aumento (disminución) de existencias	(16)	(833)
Aumento (disminución) de deudores	(32.334)	5.576
Aumento (disminución) de acreedores a corto plazo	6.916	(24.447)
Aumento (disminución) de inversiones financieras temporales	13.304	(7.991)
Aumento (disminución) de tesorería y ajustes por periodificación	(21)	(51)
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>(12.151)</b>	<b>(27.746)</b>

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



# TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2005

### 1. EVOLUCIÓN ECONÓMICA GENERAL.

#### 1.1. CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

La economía mundial ha continuado creciendo de forma satisfactoria durante el ejercicio de 2005. Concretamente se espera cerrar el año con un incremento del PIB cerca del 4,3%, ligeramente por debajo de 2004, y debido, principalmente, al fuerte aumento de los precios del petróleo y sus derivados. El ciclo del petróleo ha sido espectacular. El barril de Brent pasó de 40 dólares, a principios de año, a superar los 67 dólares en agosto, por problemas derivados de la creciente demanda, por parte de Estados Unidos, China o India y por dificultades en la oferta como consecuencia, fundamentalmente, de los huracanes acontecidos en el Golfo de México. El comercio mundial ha vuelto a recuperar el dinamismo perdido a principios del ejercicio, lo que ha permitido situar la tasa de crecimiento del mismo en torno al 7%, frente al 10% del ejercicio precedente.

A parte del petróleo, es importante señalar el fuerte crecimiento de los precios de las materias primas, durante 2005, por los fuertes crecimientos acontecidos en las economías asiáticas, especialmente China y la India, y la fuerte especulación realizada por los inversores con estos productos. El oro, la plata, el zinc, el aluminio y hasta el plomo se encuentran en sus niveles máximos de los últimos 20 años, con alzas superiores, en algunos casos, del 10% anual. Las economías asiáticas necesitan mucha energía y materias primas para su industria, que crece de forma espectacular, y además no es tan eficiente como la de los países desarrollados.

Para 2006 la previsión de crecimiento, según la Comisión Europea, podría mantenerse en una tasa del 4% para el PIB y un 7,4% para el comercio mundial, siempre que puedan contenerse los volátiles precios de los derivados petrolíferos.

Estados Unidos alcanzó en 2005 un crecimiento del 3,5% del PIB, pese a la importante desaceleración producida durante el último trimestre, donde la tasa de crecimiento se situó en el 1,1% frente al 4,1% de los trimestres anteriores. Este crecimiento trimestral es el menor que se ha registrado en el país americano desde los últimos tres meses de 2002, rompiendo una tendencia de 10 trimestres consecutivos de crecimiento por encima del 3%.

Las causas de esta desaceleración han sido la caída del consumo, el efecto de los huracanes Katrina y Rita (la peor temporada en los últimos 150 años) y los altos precios de la energía. Concretamente el consumo, que representa el 70% de la economía estadounidense, creció únicamente un 1,1% frente al 4,1% del trimestre precedente. Desde el segundo trimestre de 2001 el consumo no se había resentido tanto. Las compras de productos duraderos cayeron un 17,5% por las menores ventas de automóviles.

Para el ejercicio de 2006 se espera que el crecimiento continúe siendo positivo y alcance niveles del 3,1% ó 3,4% de PIB.

Respecto al comportamiento de los precios, Estados Unidos cerró 2005 con un nivel del 3,4% como consecuencia de la política de subida de tipos llevada a cabo por la Reserva Federal durante el año. Y ello a pesar del encarecimiento producido en los precios de la energía durante el ejercicio. Sólo en diciembre se incrementaron en un 2,2%, situando el aumento total anual en el 17%, el nivel más alto desde 1990 cuando Irak invadió Kuwait. El coste del crudo West Texas, referencia en Estados Unidos, se situó por encima de los 60 dólares durante el mes de diciembre, impulsado por la crisis nuclear en Irán, los sabotajes en Nigeria y el repunte de la demanda mundial. La inflación subyacente, que excluye los costes de la energía y los alimentos, se situó en el 2,2%.



El principal problema de la economía estadounidense en 2005 ha vuelto a ser, al igual que en 2004, el fuerte desequilibrio producido en la balanza comercial. El déficit se ha situado en 725.800 millones de dólares, un 5,8% del PIB, frente a los 617.600 millones de 2004. Sólo durante el mes de diciembre se produjo un incremento del 1,5%. Este déficit ha sido impulsado por las compras sin precedentes de petróleo, alimentos, automóviles y otros bienes de consumo procedentes, principalmente, de China, Japón, Europa, Canadá, América Latina y los países petroleros. Solamente con China el déficit se situó en los 201.600 millones de dólares, el mayor registrado nunca con un país, y un 24,5% mayor que el de 2004.

Por su parte las exportaciones de Estados Unidos subieron también en 2005, concretamente un 5,7%, alcanzando una cifra histórica de 1,27 billones de dólares.

Durante cuatro años consecutivos Estados Unidos ha marcado cifras récord en déficit comercial, estimándose una pérdida, desde mediados de 2000, de casi 3 millones de empleos en la industria.

En cuanto al empleo, el país norteamericano cerró 2005 con una tasa de paro del 4,9%, o lo que es lo mismo, 7,4 millones de personas desempleadas. Durante todo el ejercicio la tasa se situó entre el 4,9% y el 5,1% creándose un total de 1,8 millones de nuevos contratos, destacando el mes de noviembre en el que se crearon 305.000 nuevos puestos de trabajo.

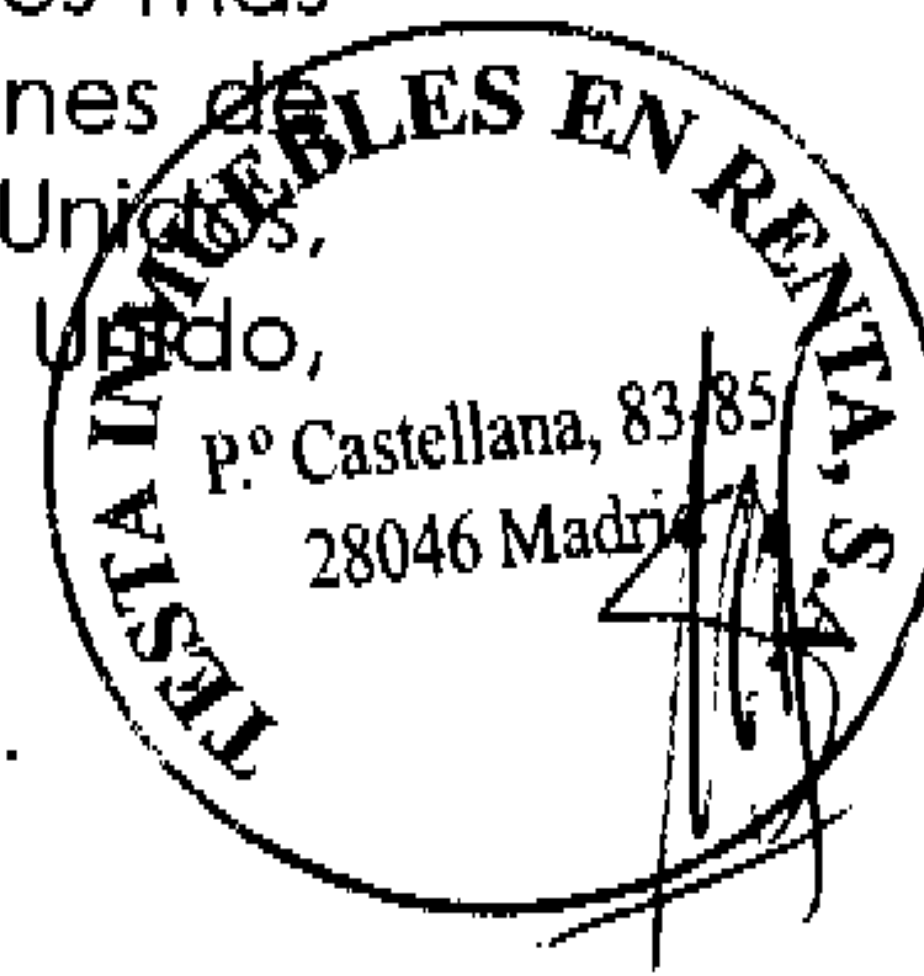
Respecto a los tipos de interés, la Reserva Federal ha mantenido, durante el ejercicio, su política de aumento gradual del precio del dinero, iniciada en junio de 2004 cuando era del 1%, hasta situarlo en el 4,25%, al final de 2005, e iniciando la etapa final de subidas.

2005 ha sido un año mediocre para la economía de la Unión Europea. Concretamente, según el Eurostat (oficina de estadísticas comunitaria), el PIB de la zona euro creció un 1,3% en 2005, ocho décimas menos que en 2004, y la economía de la Unión Europea, en conjunto, creció a una tasa del 1,6%, también ocho décimas menos que en el ejercicio anterior.

Por países, y con los datos disponibles hasta este momento, y no revisados, el crecimiento más elevado lo experimentó Lituania, con un incremento del PIB del 8,2%, seguido de nuestro país, con un crecimiento del 3,5%, y de Finlandia, con un incremento del 2,5%. Austria y Reino Unido crecieron un 2% y un 1,7%, respectivamente, y Alemania un 1,6%. Idénticas tasas de crecimiento del 1,6% registraron los Países Bajos y Malta.

La inflación anual de la eurozona se situó, en 2005, en el 2,2%, dos décimas por debajo de la alcanzada en 2004, y en el 2,1% en la Europa de los veinticinco. Por países el más inflacionista fue España, con un 3,7%, seguido de Grecia y Luxemburgo, con un 3,5% y 3,4% respectivamente. Por el contrario, los menos inflacionistas fueron Francia, 1,8%, Austria, 1,6%, Suecia, 1,3% y Finlandia con un 1,1%. Fuera de la zona euro destacar las tasas de Letonia, 7,1%, Eslovaquia, 3,9% y Estonia, 3,6%, entre las más altas y Chipre, 1,4% y Polonia, 0,8%, entre las más bajas. Los sectores que registraron en 2005 las tasas anuales de inflación más elevadas fueron el alojamiento, con un 5,1%, los transportes, 4,5%, y las bebidas alcohólicas y el tabaco, 2,7%, mientras que los menos inflacionistas fueron los sectores de comunicaciones, -2,8%, ocio y cultura, 0,1%, y la ropa con un 0,3%.

El 2005 pasará a la historia como el año en el que la economía europea recuperó la confianza de los inversores extranjeros. Europa fue el destino de la mayoría de los capitales mundiales, y los flujos de inversión extranjera directa crecieron siete veces más que en Estados Unidos. En concreto el viejo continente recibió unos 362.675 millones de euros, un 72% más que en 2004, frente a los 86.330 millones recibidos por Estados Unidos, un 11% más respecto a 2004. La subida más importante se produjo en el Reino Unido,



donde los flujos de capitales se duplicaron respecto a 2004 y doblaron los recibidos por la economía estadounidense. Parte de las razones de estas extraordinarias subidas se explican por un clima empresarial propicio, con aumento de los beneficios. Las operaciones empresariales, fusiones y adquisiciones, también se incrementaron de forma considerable, un 40%, reflejando en parte la subida del precio de las acciones en muchos de los principales mercados financieros. Los principales países receptores de estas inversiones fueron Alemania, Bélgica, Francia, Irlanda, y Países Bajos. En el caso de España, según el Banco de España, las inversiones extranjeras recibidas alcanzaron los 11.559 millones de euros hasta el mes de octubre, lo que implica un 26% más respecto a 2004.

Un aspecto negativo de la economía europea durante 2005 fue la balanza de pagos, que recogió un déficit, hasta el mes de noviembre, de 20.300 millones de euros, un 0,3% del PIB, frente al superávit de 42.600 millones alcanzado en el mes de noviembre del ejercicio anterior, un 0,6% del PIB. El cambio de esta tendencia se debe a un descenso de 44.500 millones en el superávit interanual de bienes lo que refleja un incremento del valor de las importaciones superior al valor de las exportaciones.

Respecto a los tipos de interés en la zona euro durante 2005, señalar que el Banco Central Europeo realizó el 1 de diciembre la primera subida de tasas en cinco años. Los tipos subieron un 0,25% hasta alcanzar el 2,25%, rompiendo los mínimos del 2% que disfrutábamos desde junio de 2003. Fuera de la eurozona, señalar que los tipos de interés del Reino Unido están situados en el 4,5% tras la rebaja de 0,25% que llevó a cabo el Banco de Inglaterra, durante el mes de agosto, ante la debilidad de la economía inglesa.

Las previsiones para 2006 no son nada halagüeñas. Todos los analistas están de acuerdo en que el Banco Central Europeo subirá los tipos durante el año medio punto. Un cuartillo durante el primer semestre y otro durante el último trimestre, hasta alcanzar el 2,75%. Las razones de estas subidas son frenar las posibles tensiones inflacionistas que se están produciendo en países como el nuestro, aunque dichas subidas se encuentran ya descontadas por los mercados financieros y no alterarán las previsiones de crecimiento para la zona euro.

Por lo que respecta a Japón, 2005 ha sido un año muy importante para su economía, cuyo PIB podría crecer en torno al 2,5% según las últimas previsiones, pues parece ser que se ha terminado con la deflación, al situarse el índice de precios en un 0,1% y no en niveles negativos como desgraciadamente nos tenía acostumbrados.

La economía nipona sigue un ciclo alcista que dura ya cuatro años, el tercero más duradero desde la Segunda Guerra Mundial, gracias sobre todo a la producción industrial que supera incluso a los datos alcanzados al final de la burbuja de los años ochenta. Este crecimiento se ha producido gracias a la inversión privada y a las exportaciones. El consumo privado ha tenido también un buen comportamiento durante el ejercicio, elevándose los gastos de las familias un 3,2% respecto a 2004, ocho décimas por encima de lo esperado. Este auge del consumo ha sido posible gracias a una mayor contratación laboral y a un incremento en las remuneraciones salariales, variables prácticamente estancadas desde 1996. El desempleo se situó en el 4,4%, frente al 4,5% esperado, lo que redundará en una mayor duración de la actual recuperación económica.

En cuanto al nivel de precios de la economía japonesa, decir que pocos expertos aseguran que se registre un crecimiento positivo sostenido antes de 2007. A corto plazo la subida de los precios de los activos, acciones e inmuebles, el crecimiento salarial y el mayor coste de las importaciones deberían romper definitivamente las tendencias deflacionistas tan fuertemente arraigadas.

El único dato que sigue preocupando es la falta de recuperación plena del crédito bancario pues los préstamos han vuelto a caer por octavo año consecutivo, a pesar del





progreso realizado por los bancos, en la liquidación de fallidos, y de las empresas en el saneamiento de sus balances, lo que impide la recuperación plena del multiplicador monetario y, al final, de la oferta monetaria.

Para terminar, señalar que el índice Nikkei superó, por primera vez en más de cinco años, la barrera de los 16.000 puntos en diciembre de 2005 lo que nos permite vaticinar, gracias al efecto riqueza generado sobre la demanda privada, un ejercicio económico positivo en 2006.

La economía China creció un 9,9% durante 2005 volviendo a superar todas las expectativas. Con un PIB de 1,9 billones de euros, el doble que España (aunque con una renta "per cápita" todavía por debajo de los cien primeros países del planeta), se ha convertido ya en la sexta economía mundial, tras superar a Italia, y está al acecho de la francesa y de la inglesa. Las claves del éxito continuaron siendo, un año más, las exportaciones y la inversión extranjera. Las primeras crecieron en más de un 28%, lo que disparó el superávit comercial chino hasta los 82.000 millones de euros. La inversión en activos fijos, construcción y fábricas, también creció de forma espectacular, concretamente un 48,8% respecto a 2004. Otro factor decisivo fue el consumo doméstico, donde sólo las ventas al por menor se incrementaron en un 12,9%.

Para 2006, las previsiones de crecimiento económico se sitúan en el 9% para el PIB, un 15% para las exportaciones y un 18% para las importaciones. Además China deberá comenzar a hacer frente a grandes retos, como son las mejoras de las condiciones de vida, y trabajo, de su población.

América Latina y Caribe registrarán en 2005 un crecimiento cercano al 4,3% del PIB, lo que supone un tercer año consecutivo de bonanza económica para la región. Para 2006 se espera que la zona siga creciendo, pero a una tasa algo menor, un 4,1%. De esta forma se cerraría un trienio 2003-2006 con un crecimiento medio levemente superior al 4%, lo que constituye un hecho muy positivo, aunque gran parte de los países de la región crezcan menos que otras regiones del mundo como puede ser la asiática. El comercio mejoró también durante 2005, creciendo un 4,8% en promedio. Su evolución ha sido muy favorable en todos los países sudamericanos, mientras que los países de Centroamérica, importadores netos de petróleo y competidores de China en el mercado estadounidense de productos textiles, no sólo han sufrido un deterioro sino que además han visto reducida la tasa de incremento de las ventas externas en términos reales.

Las exportaciones aumentaron un 8% de promedio, y sumadas al efecto de las remesas, ha dado origen a la característica más distintiva de este periodo de crecimiento económico: su coincidencia con un superávit creciente en la cuenta corriente de la balanza de pagos, hecho sin precedentes en la historia de la región. En 2005 el saldo de la cuenta corriente será positivo situándose en el 1,3% del PIB, nivel todavía mayor a los alcanzados en 2004 y 2003 cuando se situó en el 0,9% y 0,5% respectivamente.

## 1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española creció un 3,4% durante 2005, frente al 2,6% alcanzado en 2004, convirtiéndose, de esta forma, en la economía más dinámica de la eurozona. Este crecimiento ha sido el mayor de los últimos tres años y ha situado el diferencial con Europa en 1,8 puntos porcentuales. La clave durante este año ha vuelto a ser el notable avance de la demanda interna acompañada de la creación de empleo.

El motor del crecimiento es la demanda nacional, aportando al PIB 5,2 puntos porcentuales, destacando el crecimiento del consumo público y un buen comportamiento de la inversión en capital fijo. La inversión extranjera en España, hasta noviembre, se ha incrementado en un 70,7% llegando a los 17.315 millones de euros.

El consumo de los hogares se situó un 4,4% por encima del ejercicio anterior, como consecuencia del crecimiento de la renta disponible, las buenas condiciones de



financiación existentes en el mercado y un aumento importante de la riqueza, tanto financiera como no financiera, basada nuevamente en la revalorización de la vivienda y la expansión de la Bolsa española.

Desde la óptica de la oferta se han producido aportaciones positivas al crecimiento del PIB en todas las grandes ramas de actividad. El sector más dinámico fue, durante un año más, el de la construcción con un aumento del 6%, seguido por la energía, 4,5%, los servicios, 3,8%, y por último la industria con un 0,8%. Los servicios de mercado continúan incrementándose a mayor ritmo de los de no mercado, con tasas del 4% y 3,2%, respectivamente. La industria ha mostrado un avance muy débil durante 2005 como consecuencia del escaso dinamismo de las exportaciones y por problemas estructurales en los sectores tradicionales como el textil y el calzado, que se enfrentan a la competencia creciente de las economías emergentes, especialmente de China.

La demanda externa contribuyó de forma negativa al crecimiento real del PIB, restándole, en el último trimestre, un 1,7%. Y ello a pesar de que las ventas al exterior avanzaron un 1,3% hasta septiembre pero no pudieron contrarrestar el aumento del 7,7% de las importaciones.

España acumula el mayor déficit exterior por cuenta corriente, de la zona euro, situándose, en los once primeros meses del año, en los 60.754 millones de euros, lo que representa el 7,3% del PIB. Por primera vez se ha superado, en términos proporcionales, al líder tradicional en desequilibrio de la balanza de pagos del mundo desarrollado, Estados Unidos, con un 5,8%. Las razones de estos desequilibrios son consecuencia del importante ritmo de aumento de la demanda interna, que ha crecido a tasas del 10% durante los últimos meses de 2005, y el peor comportamiento del turismo, que apenas ha crecido un 3% con respecto a 2004.

Si nuestro país no estuviera en el euro tendría que afrontar actualmente una devaluación de la peseta.

En lo que respecta al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado una paulatina elevación del ritmo de crecimiento de los ocupados y una acentuación de la caída del paro, incluso descontando el efecto de los cambios metodológicos introducidos en la misma. El paro bajó en 239.800 personas en 2005, un 11,1% en relación al año anterior, por lo que el número total de personas desempleadas alcanzó 1.841.300, situando la tasa de paro en el 8,7%, frente al 10,38% alcanzado en 2004. Esto supone el nivel más bajo desde 1978. En el conjunto del ejercicio se crearon 894.100 empleos, repuntando la tasa de crecimiento interanual hasta el 4,9%. De esta forma el número total de ocupados se situó en 19.314.300 personas.

La Seguridad Social cerró el ejercicio de 2005 con 968.607 ocupados más, por lo que la cifra media de afiliados alcanzó los 18.314.382 ocupados. La tasa de crecimiento medio interanual a diciembre se ha situado en el 5,58% frente al 3,19% de 2004. La construcción lideró, un año más, los incrementos con un 12,71% seguido de la hostelería, con el 9,62%. Por regímenes, el General creció un 5,51% con 724.025 nuevos afiliados, y el de Autónomos se situó en el 3,09%, con 89.085 afiliados más. Destacar también el incremento del Régimen Especial de Empleados del Hogar, debido al proceso de normalización de trabajadores extranjeros, con 181.842 afiliados más y una tasa de crecimiento del 98,67%. Este proceso de normalización ha supuesto la afiliación, a 31 de diciembre de 2005, de 465.961 personas. En conjunto, el total de extranjeros al terminar el año ascendían a 1.688.598 personas, de las que 284.149 correspondían a la Unión Europea y 1.404.449 al resto de países.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios en 2005, la inflación española se situó en el 3,7%, frente al 3,2% de 2004, lo que significa el peor cierre anual desde 2002. Además ha incrementado el diferencial con el resto de la zona euro hasta 1,5 puntos porcentuales, lo que ha hundido la competitividad de España frente al resto de países



comunitarios. También se ha superado en 1,7 puntos el nivel establecido como límite para la convergencia por el Banco Central Europeo.

La mala evolución del petróleo, que se ha encarecido un 46% en 2005, ha sido el elemento más negativo en el comportamiento de los precios. Como consecuencia de ello, el grupo más inflacionista ha sido el transporte con un incremento del 6,2%, seguido de la vivienda con un 6%. Las bebidas y el tabaco subieron un 5,1%. También han sido malos los precios de los alimentos, con un aumento del 4,2%, sobretodo debido al aceite de oliva, que ha visto incrementar sus precios en un 24,5% respecto a 2004, y el de la hostelería y enseñanza, con alzas del 4,3% y 4,1% respectivamente. El único grupo que se abarató durante 2005, fue el de las comunicaciones, con una bajada de -1,7%.

Otro dato negativo ha sido el correspondiente a la inflación subyacente, la que excluye alimentos frescos y productos energéticos, que se situó en el 2,9% anual.

Para 2006 se espera que el índice de precios se sitúe en el 3,3%, aunque dependerá del comportamiento del precio del petróleo durante dicho ejercicio económico.

En cuanto a la actividad económica del Estado, señalar que hasta el mes de noviembre registró un superávit de 14.871 millones de euros en términos de contabilidad nacional, lo que equivale al 1,66% del PIB, frente a los 1.774 millones, 0,21% del PIB, obtenido en el mismo periodo del año anterior.

La recaudación total por ingresos no financieros, aportados tanto por el Estado como por las Administraciones Territoriales ascendió a 161.131 millones de euros durante los once primeros meses de 2005, un 12,5% más que en 2004. Los impuestos directos se elevaron hasta los 82.313 millones de euros, un 17,9% más, con notables incrementos en el IRPF, gracias a las ganancias patrimoniales y por las retenciones del trabajo, y en el Impuesto de Sociedades, debido a que se recogen los ingresos de la cuota anual de 2004 y de los dos pagos a cuenta de los beneficios de las Sociedades, aunque también ha influido el menor número de devoluciones en comparación al ejercicio anterior. Los ingresos por impuestos indirectos alcanzaron los 67.148 millones de euros hasta noviembre, un 9,3% más que en el año anterior. En el IVA la recaudación ascendió hasta los 48.002 millones de euros, un 11,3% más que en 2004. Los impuestos especiales alcanzaron los 16.572 millones de euros, un 3,4% más que en el ejercicio anterior. Destacar el fuerte incremento del impuesto sobre hidrocarburos con 9.333 millones de euros, y del impuesto sobre las labores del tabaco, con 5.408 millones, un 7,7% más que en 2004.

En cuanto a los pagos no financieros, representaron hasta noviembre un total de 108.561 millones de euros, lo que supone un incremento anual del 5,6%. Los pagos por gastos de personal se elevaron hasta los 17.969 millones, un 6,5% más que en 2004 como consecuencia de los pagos efectuados a las clases pasivas para financiar la paga extra por desviación del IPC. En el capítulo de gastos en bienes corrientes y servicios se realizaron pagos por 2.754 millones de euros, un 6% menos que en 2004, debido, entre otras razones a la caída de los gastos electorales.

Los gastos financieros ascendieron a 17.568 millones de euros, un 7,5% más que en el ejercicio anterior, debido a los cambios de calendario de vencimiento en los intereses de la deuda.

Las transferencias corrientes se elevaron un 3% hasta noviembre, debido a la mayor aportación española al presupuesto de la Unión Europea y a las transferencias a las Administraciones Territoriales. En operaciones de capital, se han incrementado en un 24,1% los pagos destinados a financiar las inversiones reales, especialmente los realizados en inversiones civiles.

El Estado tuvo, durante los once primeros meses, una necesidad de endeudamiento de 575 millones de euros frente a los 6.022 millones en el mismo periodo del ejercicio anterior.



Descontando las posiciones activas de tesorería la posición financiera del Estado mejora en 9.601 millones de euros en comparación con 2004.

Por lo que se refiere a la Bolsa española, su principal indicador bursátil, el selectivo Ibex-35, ha obtenido una rentabilidad en 2005 del 18,2%. Es el tercer año alcista consecutivo, en los cuales se ha obtenido una revalorización total del 77,8%. Desde los mínimos tras el pinchazo de la burbuja, registrados en octubre de 2002, el Ibex ha doblado su valor. La última sesión del año se cerró en 10.733,9 puntos, aunque todavía se sitúa muy por debajo de los 12.968,5 puntos, máximo histórico, alcanzado en el intradía del 7 de marzo de 2000. A escala sectorial, construcción, petróleo y energía, bienes de consumo, servicios de inversión e inmobiliario y servicios de consumo han sido, por este orden, los que mejor comportamiento han registrado, mientras que telecomunicaciones y tecnología han cerrado el año en pérdidas. Las empresas líderes del Ibex fueron, nuestra compañía, Sacyr Vallehermoso, con una revalorización del 76,54%, seguida de Metrovacesa, con un 72,91%, Unión Fenosa, con el 62,79%, y ACS con el 62,08%. Hasta septiembre, el beneficio conjunto de las compañías españolas cotizadas creció un 23,22% con respecto a las ganancias generadas en el mismo periodo del año anterior. La remuneración a los accionistas ha batido récords un año más. Hasta noviembre las empresas cotizadas retribuyeron a sus accionistas con más de 19.000 millones de euros, cifra que supone 5.000 millones más que en todo 2004 y un aumento del 35%. La rentabilidad por dividendo de la Bolsa se situó en torno al 4%. El volumen de contratación fue también excepcional, en total dentro del Sistema Electrónico (SIBE) se negociaron títulos por valor de 850.000 millones de euros, un 30% más que en 2004. Al igual que el valor conjunto de todas las compañías del índice, que alcanzó los 411.712 millones de euros.

Para finalizar, hacer una mención a la evolución del euro durante 2005 frente al dólar estadounidense. La moneda europea ha experimentado su primer ejercicio en pérdidas contra el dólar desde 2001, después de tres consecutivos al alza. A 31 de diciembre de 2005 el euro marcó un cambio de 1,1797 dólares lo que implica un descenso del 12,8% en el año, pues hay que recordar que al cierre de 2004 se alcanzó el máximo histórico de 1,3666. Las razones para explicar este fuerte descenso son, por un lado, el fuerte diferencial de tipos entre Estados Unidos y la zona euro, de 2 puntos porcentuales, y la sorprendente resistencia de la economía norteamericana.

Para 2006 las previsiones sobre nuestra moneda, respecto al dólar, son mejores, ya que debido a que los diferenciales de tipos irán disminuyendo a lo largo del año, y que Estados Unidos necesitará de mayor financiación exterior, para mitigar en parte su déficit por cuenta corriente, que como hemos dicho alcanza ya el 5,8% del PIB, permite situar el cambio, al final de 2006, en el entorno de 1,25 a 1,3 dólares por euro.

## **2. EL SECTOR PATRIMONIALISTA EN 2005.**

En Madrid, la oferta de inmuebles en 2005 ha sido similar a la del año anterior. Respecto a la tasa de disponibilidad, se han registrado ligeras variaciones frente al año 2004. Así, por ejemplo, hay distritos que han incrementado dicha tasa, como el distrito de Negocios, hasta un 5,3%, o Ciudad, hasta el 4,1%. Por el contrario, el distrito Norte ha decrecido su tasa hasta el 3,1%, a pesar de la calidad y buenas prestaciones de su oferta, y el sector de la M40 que ha bajado hasta el 18,3%. En otras zonas de la periferia, la tasa de disponibilidad de oficinas es similar a la de 2004.

La tasa de desocupación global se ha situado en el 10%, cifrándose en una superficie de 948.000m<sup>2</sup>.

Las previsiones de la oferta de oficinas para 2006 y 2007 son optimistas, esperándose la construcción de unos 573.000m<sup>2</sup>. Esta cifra representará el 40% de la absorción mínima esperada para ese bienio.



Respecto a la demanda, hay que señalar que, en 2005, la absorción bruta ha alcanzado 707.000m<sup>2</sup>. La absorción neta anual ganó 109.000m<sup>2</sup>, lo que permite afrontar el futuro con optimismo. El año 2005 ha sido el segundo año de mayor demanda del último quinquenio, después de 2000. En la última década, la demanda de oficinas en Madrid ha crecido un promedio del 4,4% anual, equivalente a 700.000m<sup>2</sup>/año. Estas cifras, sitúan a Madrid en la tercera ciudad del ránking europeo en cuanto a absorción, por detrás de Londres y de París.

En cuanto a la distribución geográfica, la periferia ha sido más demandada por su precio y por su mayor oferta. En el sector comprendido entre la M30 y M40 se concentra el 29% de la superficie total ofertada. Otro 33% de la superficie total se ubica en la franja exterior a la M40. El distrito de Negocios ha absorbido el equivalente al 18% de la superficie puesta en oferta, pese a la fuerte competencia de precios y de nuevas ofertas de las zonas periféricas. En este distrito, la mayor parte de las operaciones de alquiler han sido de pequeño tamaño, inferior a los 1.000m<sup>2</sup>. En el distrito Norte, donde existen edificios singulares con calidades superiores a la media, la superficie alquilada llegó a 159.000m<sup>2</sup> contratados y con precios máximos. En el distrito centro de la ciudad, las superficies ofertadas han sido absorbidas por las PYMES y por las instituciones públicas (Ayuntamiento y Gobierno Regional), como ha ocurrido en años anteriores.

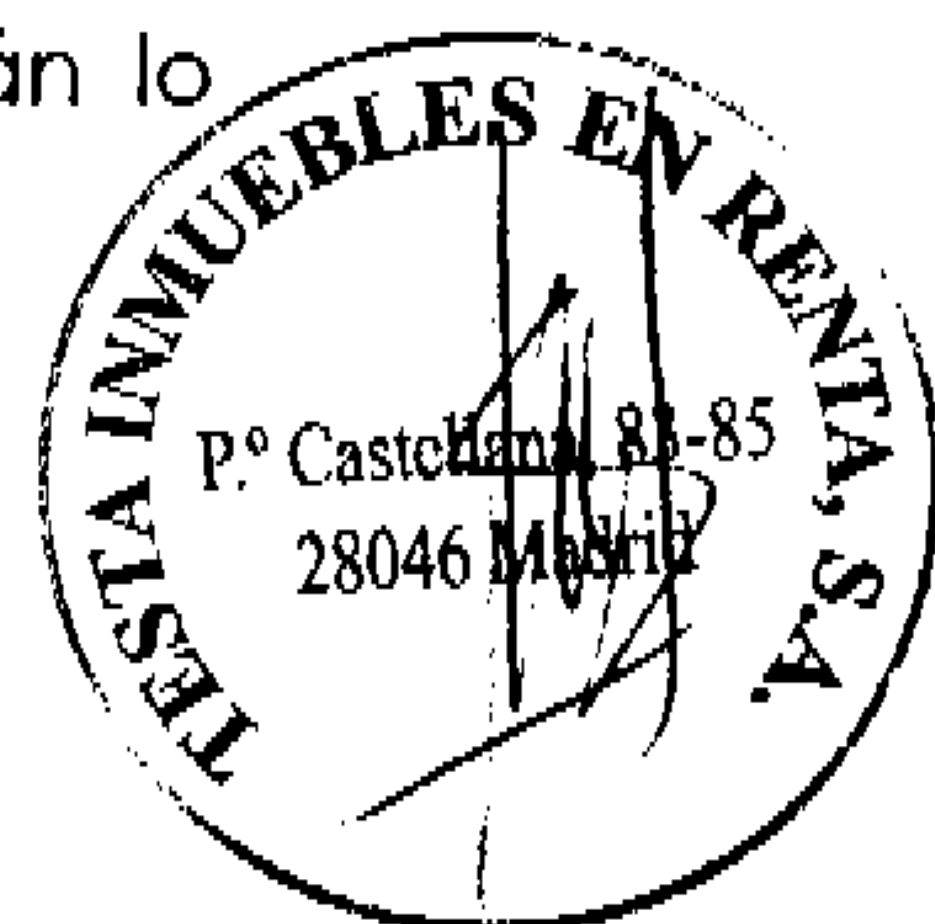
Se espera que, en 2006, la demanda de oficinas deberá satisfacer tres tipos de necesidades principales: el establecimiento de sedes sociales de grandes empresas o grupos empresariales; por la demanda de PYMES -medianas empresas con planes de expansión y pequeñas empresas interesadas en su relocalización; por último, por la demanda de las Administraciones Públicas, que seguirán contratando en régimen de alquiler -en 2005, contrataron cerca de 70.000m<sup>2</sup> que representan el 10,52% de la superficie total ofertada. Este año ha sido destacable la demanda de oficinas para la Agencia de Protección de Datos.

A finales de 2005, la superficie disponible total en el mercado de oficinas de Barcelona y su periferia ha alcanzado los 245.000m<sup>2</sup>, lo que significa una tasa global de disponibilidad del 5,43%. Esta tasa ha descendido algo más del 2% respecto a la medida en el ejercicio 2004. A pesar de la incorporación a la oferta de oficinas de la ciudad de 13.558m<sup>2</sup> nuevos durante el último trimestre de 2005, se han perdido 13.698m<sup>2</sup> como consecuencia de la reconversión de edificios de oficinas a otros usos como el residencial o el hotelero.

Un análisis de la oferta por sectores geográficos, constata que el 55% de la superficie disponible se encuentra en la periferia y el 31% en el distrito Nuevas Áreas de Negocios. El 14% restante se ubica en la zona más céntrica de la ciudad.

Para 2006 y 2007 está previsto el desarrollo de nuevos proyectos que sumarán 295.726 y 500.000m<sup>2</sup>, respectivamente. El 57,89% de la nueva superficie disponible se ubicará en la zona denominada Nuevas Áreas de Negocios y el 42,11% restante en la periferia. Una buena parte de esta nueva oferta ya está contratada a través de contratos de pre-arrendamiento. Los inmuebles proyectados responden a una nueva tipología de edificio, caracterizada por amplias superficies diáfanos y diseños arquitectónicos singulares encargados a profesionales de prestigio. Los promotores persiguen diferenciar la oferta con objeto de incentivar la contratación de estos espacios en régimen de alquiler.

Respecto a la demanda, el mercado de oficinas en Barcelona y su periferia ha alcanzado, en 2005, una absorción de 402.000m<sup>2</sup>, volumen que ha superado en un 14% el registrado durante el año anterior. Esta cifra de absorción ha superado el récord de la capital catalana de 352.000m<sup>2</sup> absorbidos en 2004, según datos de CB Richard Ellis. El elevado número de transacciones, superficie contratada y la importante cifra de contratos pre-arrendamiento, ofrecen una visión muy positiva del mercado catalán lo que permite cierto optimismo para los ejercicios venideros.



En los últimos años, se atisba una tendencia de cambio hacia demandas de mayores superficies. La media de superficie alquilada alcanzó los 800m<sup>2</sup>, algo superior que en 2004, año en el que la superficie media alquilada estaba cifrada en 656m<sup>2</sup>.

El sector principalmente demandante ha sido el Público, que ha acaparado el 44% de la superficie contratada durante el 4º trimestre de 2005. A lo largo de 2005, este sector ha contratado el alquiler de más de 100.000m<sup>2</sup> en Barcelona.

El sector de centros comerciales en España captó, a lo largo de 2005, una inversión superior a 1.500 millones de euros. En este sector, se ha mantenido el interés de los inversores internacionales en el mercado español. Según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, en 2005 se han inaugurado 27 nuevos centros y se han ampliado otros 8, aportando una nueva superficie comercial de 803.914m<sup>2</sup>, lo que significa un incremento del 7,68% respecto a la existente en 2004. Estos nuevos centros comerciales han creado 31.000 nuevos puestos de trabajo.

A finales de 2005, existían en España un total de 473 centros comerciales, de los que el 31,9% estaban catalogados como pequeños centros comerciales y un 22,8% como galerías comerciales vinculadas a Hipermercados. Si se tiene en cuenta la Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual de los centros comerciales españoles, cifrada en 10.459.423m<sup>2</sup>, el 34% de la misma se localiza en grandes centros comerciales, con superficies superiores a 40.000m<sup>2</sup>, y el 23,4% en centros comerciales medianos, con superficies que oscilan entre 20.001 y 40.000m<sup>2</sup>. España se consolida como el cuarto país de la UE en cuanto a la superficie de centros comerciales, por detrás de Reino Unido, Alemania y Francia. Geográficamente, el 22,3% de la SBA se localiza en la Comunidad de Madrid y un 16,7% en Andalucía. Cataluña ocupa el 4º lugar del ranking, acogiendo el 11,1% de la SBA total. Las mayores densidades de centros comerciales las registran Madrid, con 394m<sup>2</sup> de SBA/1.000 hab., y Asturias, con 372m<sup>2</sup> de SBA/1.000 hab.

En 2006, se prevé la inauguración de 30 nuevos centros comerciales y la ampliación de otros 6 centros ya existentes, lo que supondrá una nueva superficie comercial de 800.000m<sup>2</sup>. Uno de estos centros comerciales de próxima apertura es el Parque Comercial y de Ocio Plenilunio Park que se ubicará en la Glorieta de Eisenhower de Madrid, en la confluencia de la A2 y la M40, cerca del aeropuerto de Barajas. Según datos de la consultora Jones Lang Lasalle, constará de una SBA de 70.000m<sup>2</sup>, 3.000 plazas de aparcamiento y 180 locales comerciales. Ha sido vendido, en 2005, por Riofisa a Santander Real Estate por una suma de 275 millones de euros, según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales.

Los expertos apuntan que España sigue siendo una de las mejores opciones europeas para invertir en centros comerciales. Las previsiones a medio plazo apuntan a que España alcanzará, en 2010, una superficie bruta alquilable próxima a 14 millones de metros cuadrados, un 33,8% superior a la actual.

Otro sector de interés es el de las residencias de mayores. En 2005, este mercado ha generado un volumen de negocios cifrado en 2.065 millones de euros, según datos de la consultora DBK. Los promotores apuestan por este sector como una forma de diversificación de sus negocios.

Las expectativas para los próximos años son buenas debido a los planes de las administraciones públicas relacionados con este sector de actividad y al incremento previsto de la demanda entre 2010 y 2015. Ante estas previsiones, los principales promotores inmobiliarios –Sacyr-Vallehermoso, Urbis, Metrovacesa, Prasa y Parquesol- han realizado planes estratégicos para reforzar su presencia en este sector. El grupo Sacyr-Vallehermoso promoverá nuevas residencias de mayores en Santander y Barcelona mediante una inversión de 44,2 millones de euros.



### 3. EVOLUCIÓN DE TESTA EN 2005

El área de negocios de Patrimonio, encabezada por Testa inmuebles en Renta, S.A., ha cerrado un muy buen ejercicio económico.

Testa ha comenzado la construcción de su edificio más emblemático, la Torre Sacyr Vallehermoso, una de las cuatro torres proyectadas en la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid, en el madrileño Paseo de la Castellana. Es la construcción más singular de las cuatro por diversos motivos: es la única que posee un sello arquitectónico español, firmado por los arquitectos Enrique Álvarez-Sala y Carlos Rubio Carbajal; en su diseño se ha concebido una fachada con una especie de viseras proyectadas para proteger al edificio de la luz solar; y es el único edificio del conjunto que combina oficinas con un hotel. El inmueble, que tendrá una altura útil de 215 metros, frente a los 157 metros de Torre Picasso (actualmente el edificio más alto de Madrid), constará de 65 plantas: 6 serán subterráneas; 17 pisos albergarán oficinas para acoger la sede de varias empresas; otros 42 niveles alojarán las instalaciones de un hotel de cinco estrellas, con 500 habitaciones, que gestionará el grupo Hotusa. Está prevista la ubicación de un restaurante panorámico en los pisos más altos, donde se localizará la zona VIP.

Por la envergadura de la construcción y para ahorrar desplazamientos en una zona congestionada por el tráfico, Sacyr ha instalado una planta de hormigón in situ. Ya están excavados y cimentados los seis niveles que están bajo rasante. Por encima, ya están construidas las tres primeras plantas y ya se percibe el armazón de lo que será el enorme hall del hotel que tendrá una superficie diáfana de 2.000 metros cuadrados, con una zona reservada para convenciones. El edificio ha superado la prueba de resistencia al viento, llevada a cabo por empresas especializadas en Canadá.

Está prevista la finalización del inmueble a finales de 2008. Testa comenzará su plan para comercializarlo a partir de 2007. La rentabilidad del arrendamiento en la torre está asegurada, ya que está situada en una de las zonas más caras de Madrid y con fuerte proyección. Su impacto en Testa será bastante tangible, ya que aportará un 30% más en ingresos por alquiler.

Por otra parte, durante 2005, Testa ha finalizado su primer edificio de oficinas, denominado "10 Sant Cugat", en el centro empresarial Augusta Park, localizado en Sant Cugat del Vallés (Barcelona). En esta zona están ya radicadas importantes compañías. Goza de una excelente accesibilidad, gracias a las buenas comunicaciones que le proporciona la proximidad a las infraestructuras viarias AP-7, C-16 y los túneles de Vallvidriera. El inmueble dispone de 10.000 metros cuadrados de oficinas, y forma parte de un proyecto global que contará con un total de tres edificios independientes que sumarán 30.000 metros cuadrados de oficinas.

Asimismo, Testa ha sido la adjudicataria, a través de dos Sociedades filiales, por parte de la Comunidad de Madrid, de la explotación de dos centros hospitalarios, uno de ellos en Parla y otro en Coslada. En estos dos proyectos participan también las compañías del Grupo, Sacyr y Valoriza Facilities.

El centro hospitalario de Parla fue adjudicado en mayo de 2005 y supondrá una inversión de 84,5 millones de euros. Entrará en funcionamiento en 2007. Tendrá una superficie cercana a 58.000 metros cuadrados, con una dotación de 180 camas, ampliables a 246 en 2017, y 9 quirófanos. Proporcionará servicios sanitarios a 140.000 ciudadanos residentes en los municipios del sur de la región. La Comunidad de Madrid pagará un canon anual de 13,79 millones de euros durante los treinta años de vida de la concesión.

Por su parte, el centro hospitalario de Coslada fue adjudicado a mediados de junio de 2005 y supondrá una inversión de 93,4 millones de euros. También, se prevé que entrará en funcionamiento en 2007. Tendrá una superficie total superior a 80.000 metros cuadrados y estará equipado con 180 camas, ampliables a 239 en 2017. Tendrá una inversión de 93,4 millones de euros.



capacidad operativa para realizar 15.800 intervenciones quirúrgicas y prestará servicio a 120.000 ciudadanos. La Comunidad de Madrid pagará un canon anual de 14,9 millones de euros durante los treinta años de vida de la concesión.

Testa y sus Sociedades filiales tienen un patrimonio en arrendamiento de 1.418.762 metros cuadrados.

La tasa media total de ocupación, de todos sus inmuebles, se ha situado en el 97,3%, un 0,96% más que en 2004, y el ingreso unitario medio/m<sup>2</sup>/año ha alcanzado 149 euros, un 5,7% más que en 2004.

En cuanto al mercado de oficinas, Testa dispone de 507.097 metros cuadrados y 11.045 plazas de garaje, principalmente en Madrid (313.483 metros y 7.656 aparcamientos) y Barcelona (108.525 metros y 1.648 plazas de aparcamiento). Deben destacarse los 48.378 metros cuadrados de oficina, disponibles en "Mellon Financial Center" de Miami (EE.UU.)

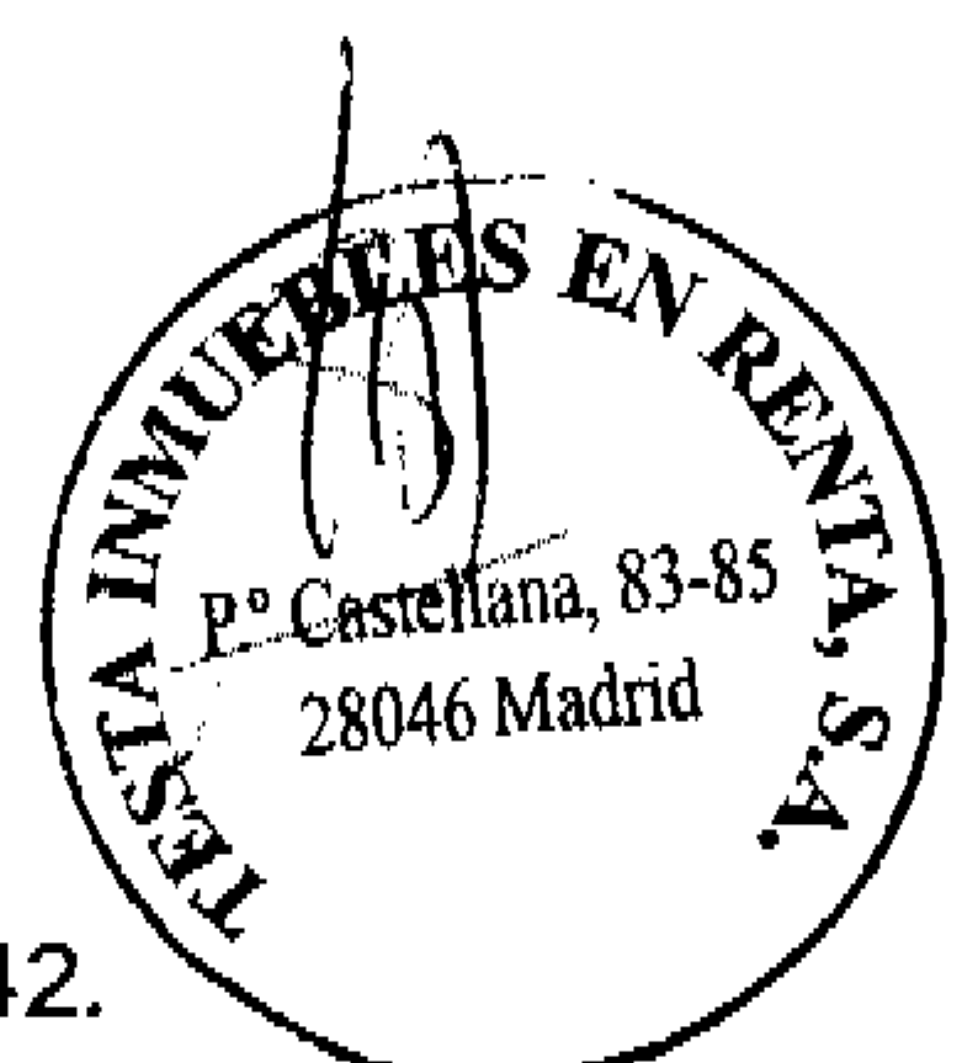
Testa también tiene siete centros comerciales, distribuidos por diversas ciudades españolas. Tres centros comerciales se localizan en Madrid, sumando un total de 140.245 metros cuadrados y 834 locales, en los que se realiza una amplia oferta comercial, de ocio y de restauración.

Respecto al arrendamiento de viviendas, es conveniente señalar que Testa gestiona un total de 1.260 inmuebles y 1.042 plazas de aparcamiento, lo que supone un total de 95.529 metros cuadrados, concentrados fundamentalmente en el municipio de Madrid y de su periferia metropolitana.

Los nueve hoteles, propiedad de Testa, suman una superficie de 85.674 metros cuadrados, distribuidos en 1.884 habitaciones. Estos establecimientos están dotados de unos equipamientos e infraestructuras de alto nivel, estando catalogados como hoteles de cuatro y cinco estrellas. Se encuentran arrendados a las mejores cadenas hoteleras para su explotación.

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.





PRIMERO: Para hacer constar que el Consejo de administración de **TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**, en su sesión del día 07 de Marzo de 2006 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 171 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), y el Informe de Gestión de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., correspondiente al ejercicio 2005, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que incluyen al presente, que están todos ellos numerados del 1 al 42 sellados y firmados por el Secretario del Consejo.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2005, los Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., firman por triplicado la presente diligencia.

SEGUNDO: Así mismo los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2.001.

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

