



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 2006**

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 2006, 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.

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 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 9 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión favorable.

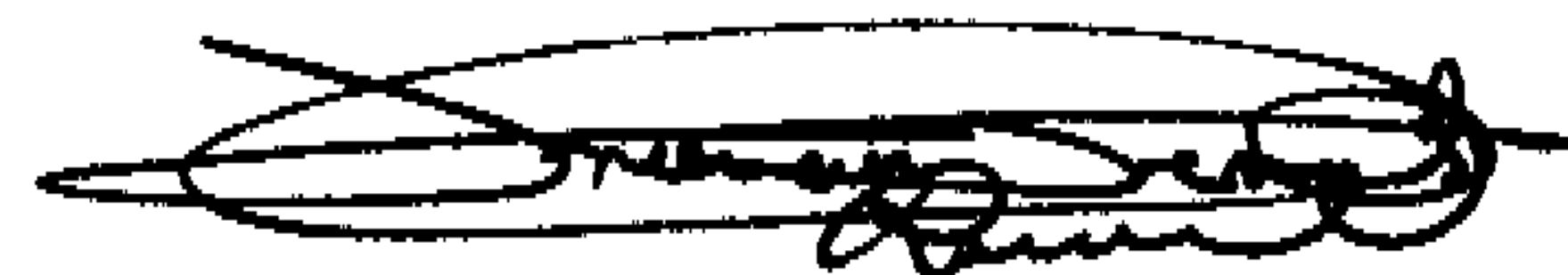
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Testa Inmuebles en Renta, S.A. al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos 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 2006 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 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

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



8 de marzo de 2007 Año 2007 N° 01/07/03287
COPIA GRATUITA

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

■ Ernst & Young, S.L.
Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1. 28020 Madrid.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749, Libro 0,
Folio 215, Sección 8ª, Hoja M-23123, Inscripción 116. C.I.I. B-78970506

Francisco V. Fernández Romero

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

**TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.
Ejercicio 2006**



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Informe de auditoria,
Cuentas anuales e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2006



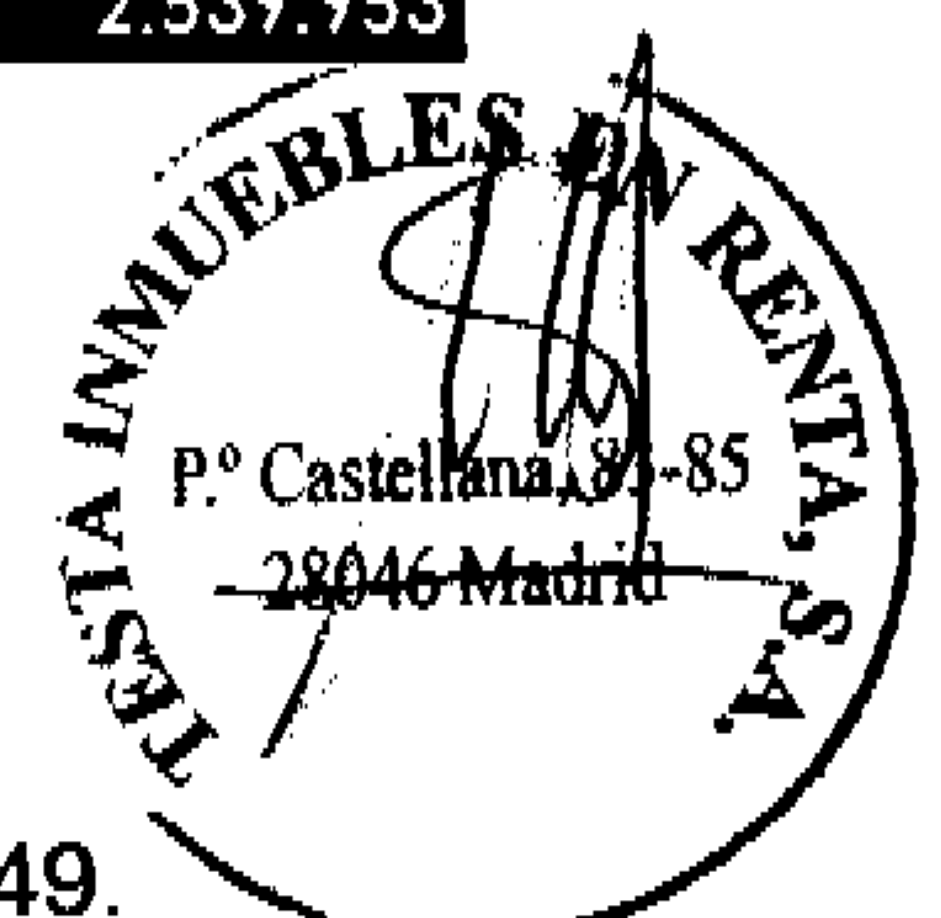
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Expresados en Miles de euros - €MIs)

ACTIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
A) INMOVILIZADO	3.022.717	2.399.184
I. Inmovilizaciones inmateriales (nota 5)	326.540	355.446
1. Concesiones Administrativas	11.525	37.384
2. Aplicaciones informáticas	521	521
3. Derechos sobre bienes en leasing	331.096	333.000
4. Amortizaciones	(16.602)	(15.459)
II. Inmovilizaciones materiales (nota 6)	1.696.486	1.722.101
1. Terrenos	63.869	78.104
2. Construcciones para arrendamientos y uso propio	1.480.394	1.515.178
3. Inmovilizado material en curso	291.311	255.455
4. Anticipos a proveedores de inmovilizado	230	560
5. Otro inmovilizado	754	1.314
6. Provisiones	(8.498)	(12.298)
7. Amortizaciones	(131.574)	(116.212)
III. Inmovilizaciones financieras (nota 7)	999.691	321.637
1. Participaciones en empresas del Grupo	838.695	152.101
2. Participaciones en empresa asociadas	18.447	7.030
3. Créditos a empresas del Grupo	135.179	121.715
4. Cartera de Valores a Largo Plazo	128	128
5. Otros Créditos	38	38
6. Depositos y fianzas constituidos a largo plazo	20.885	48.615
7. Provisiones	(13.681)	(7.990)
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 4 d)	86.299	68.122
C) ACTIVO CIRCULANTE	93.534	72.647
I. Existencias (nota 8)	8	13
1. Edificios construidos	8	13
II. Deudores	8.352	9.993
1. Clientes por ventas y prestación servicios	1.999	4.551
2. Empresas del grupo deudoras (nota 9)	771	147
3. Deudores Varios	4.002	3.002
4. Administraciones Públicas (nota 9)	2.712	3.655
5. Provisiones (nota 9)	(1.132)	(1.362)
III. Inversiones financieras temporales (nota 10)	85.065	62.600
1. Créditos empresas del grupo	85.064	50.860
2. Cartera de valores a Corto Plazo	1	11.740
IV. Tesorería	109	41
TOTAL ACTIVO.	3.202.550	2.539.953

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

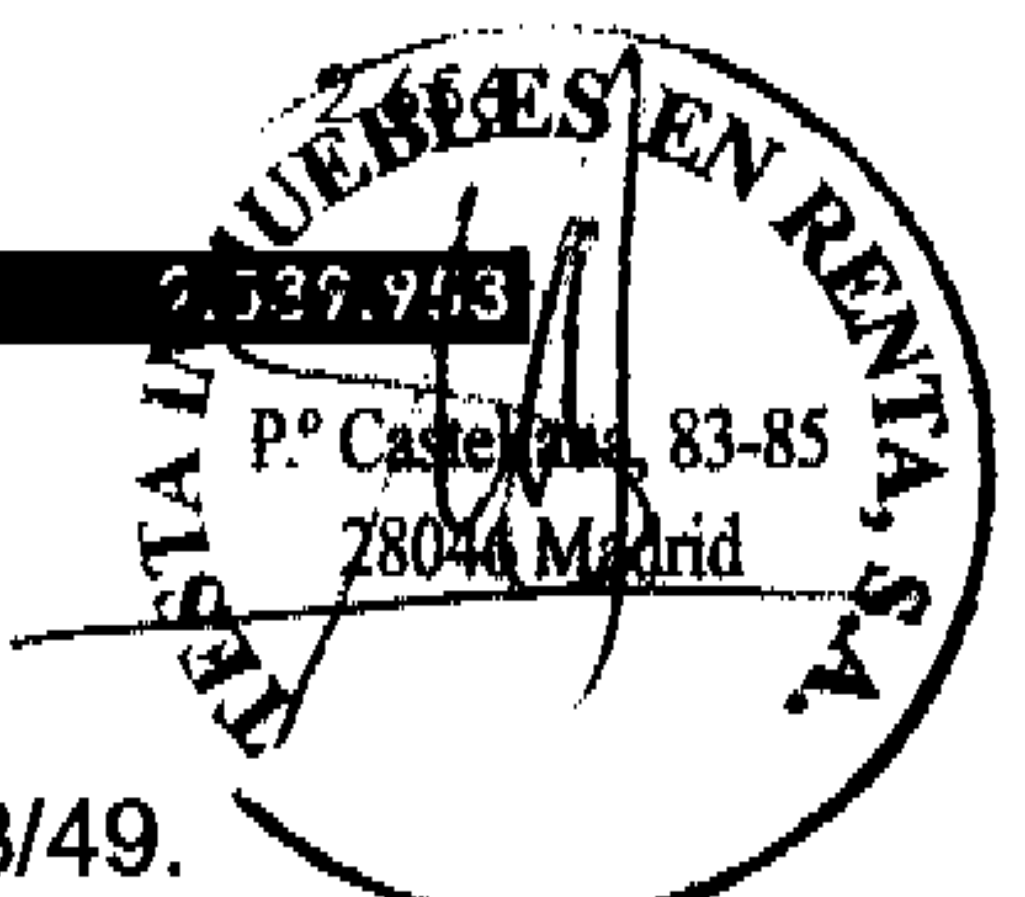


TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresados en Miles de euros - €MIs)

PASIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
A) FONDOS PROPIOS (nota 11)	1.054.082	1.045.017
I. Capital suscrito	692.855	692.855
II. Prima de emisión	93.781	93.781
III. Reservas	242.792	222.103
1. Reserva legal	47.121	41.935
2. Reservas especiales	410	410
3. Reserva voluntaria	195.261	179.758
IV. Pérdidas y ganancias sociedad dominante	40.705	51.867
1. Pérdidas y ganancias	40.705	51.867
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(16.051)	(15.589)
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 12)	1.981	12.745
1. Subvenciones de capital	0	1.509
2. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	564	3.319
3. Diferencias positivas de cambio	1.417	7.917
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	3.314	3.270
1. Provisión para impuestos	1.811	2.071
2. Otras provisiones	1.503	1.199
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.916.183	1.356.161
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	1.875.671	1.310.491
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 14)	5.003	3.618
III. Otros acreedores (nota 15)	27.599	30.298
IV. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	7.910	11.754
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	226.990	122.760
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	175.506	61.824
1. Préstamos y otras deudas	164.366	52.280
2. Deuda por intereses	11.140	9.544
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 16)	37.398	48.195
III. Acreedores comerciales	7.453	7.147
1. Deudas por compras o prestación de servicios	7.195	6.594
2. Deudas representadas por efectos a pagar	258	553
IV. Otras deudas no comerciales (nota 17)	3.301	1.543
1. Administraciones Públicas	3.090	1.502
2. Otras deudas	211	41
V. Provisiones para operaciones de tráfico	983	1.395
VI. Ajustes por periodificación	2.349	
TOTAL PASIVO.	3.202.550	2.532.953

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 2006 Y 2005
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

GASTOS	Miles de euros	
	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
1. Reducción de existencias de productos terminados	5	24
2. Gastos de personal (nota 19)	3.322	3.044
a) Sueldos, salarios y asimilados	2.917	2.661
b) Cargas sociales	405	383
3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	25.793	25.752
4. Variación de las provisiones de tráfico	255	308
a) Variación de otras provisiones de tráfico (nota 9)	255	308
5. Otros gastos de explotación	31.996	30.168
a) Otros gastos de gestión corriente	31.996	30.168
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	61.371	59.296
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	121.869	119.936
6. Gastos financieros y gastos asimilados (nota 20)	78.494	57.654
7. Diferencias negativas de cambio	3.201	0
II. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	55.452	76.191
8. Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	1.960	232
9. Pérdidas procedentes inmov.inmaterial, material y cartera	0	0
10. Gastos extraordinarios	602	73
11. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	157	283
III. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	5.167	0
IV. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	60.619	76.188
12. Impuesto sobre Sociedades (nota 24)	19.914	24.321
V. RTDO. DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	40.705	51.867

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 2006 Y 2005
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	182.593	179.045
a) Ingresos por arrendamientos	182.574	178.008
b) Venta de edificaciones (existencias)	19	126
c) Ingresos por prestación de servicios	0	911
2. Otros ingresos de explotación	647	187
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	947	51
b) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	(300)	136
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	183.240	179.232
I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
3. Ingresos de participaciones en capital (Nota 21)	945	0
4. Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	9.087	9.718
5. Int.intercalarios y otros gastos incorporados a la producción	5.246	3.925
6. Diferencias positivas de cambio	0	266
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	66.417	43.745
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
7. Bº en enajenación inmov.inmat., material y cartera (nota 23)	6.998	140
8. Ingresos extraordinarios	795	18
9. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	93	427
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	3
V. PÉRDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
VI. RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	0

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 2006 (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.

Con fecha 7 de Abril de 2006 como socio único de Testa Residencial, S.L, Testa Inmuebles en Renta, S.A., formalizó mediante escritura pública ante el Notario de Madrid D. José Aristónico García Sánchez, y con número de su protocolo 836/2006, la aportación de la rama de actividad de arrendamiento de viviendas situadas en territorio español, conforme a la decisión del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de fecha 20 de Diciembre de 2005.

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. Así como también tiene participación en otras dos UTEs actualmente en activo, UTE Testa Vallehermoso División Promoción Paracuellos y UTE Testa Vallehermoso División Promoción Móstoles Sur, cuya actividad es la construcción de vivienda protegida en Paracuellos y Móstoles respectivamente. Sus activos y cuentas de resultados se encuentran integrados en el Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

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 2005 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 30 de Mayo de 2006.

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.

A 31 de diciembre de 2006 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo. No obstante, los administradores de la Sociedad han preparado las Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que, por las propias peculiaridades del negocio, esta situación no afectará al desarrollo futuro de la Sociedad de acuerdo con las estimaciones de generación de flujos de caja. Así mismo la sociedad tiene el apoyo financiero de la Sociedad Matriz.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2006, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente (expresado en euros):

<u>Euros</u>	Bases de reparto
Pérdidas y ganancias	40.704.703,70
	40.704.703,70

<u>Euros</u>	Distribución
Distribución dividendos	32.102.269,06
Reserva Legal	4.070.470,37
Reservas Voluntarias	4.531.964,27
	40.704.703,70

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005, efectuada durante 2006, se presenta en la Nota 11.

El Consejo de Administración, el 31 de Octubre de 2006, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,3167% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 16.051 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 pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2006:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Beneficio después de impuestos al 30 de Septiembre de 2006	36.031
Dotación Reserva Legal	(3.603)
B.D.I. menos dotación a reservas	32.428
Tesorería e inversiones al 30 de Septiembre de 2006	91.951
Crédito disponible al 30 de Septiembre de 2006	35.913
Cobros y Pagos previstos hasta el día del acuerdo	(12.500)
Saldo líquido disponible	115.364

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.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

4. Principios contables y normas de valoración aplicados

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

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

a) Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición o a su coste de producción. En el caso de las concesiones administrativas, 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.

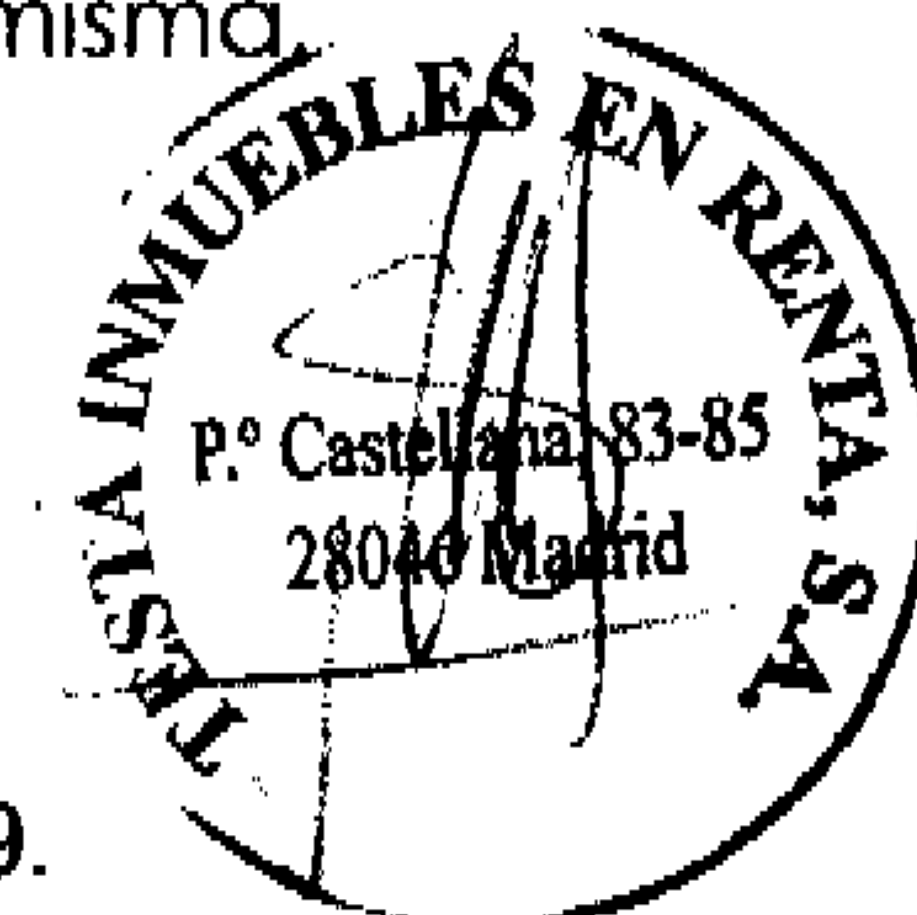
Los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero se reflejan en el epígrafe correspondiente del inmovilizado inmaterial, cuando, por las condiciones económicas del arrendamiento, se desprende que son capitalizables y se amortizan en función de su vida útil estimada en base a los coeficientes 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.

b) 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.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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

	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.

c) 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 corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes. La sociedad dota las oportunas provisiones como diferencia entre ambos valores.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

Para los valores admitidos a cotización en un mercado secundario de valores, cuando el menor de los valores correspondientes a la cotización media del último trimestre y a la cotización al cierre, resulta inferior al valor de adquisición una vez ajustado el valor teórico contable, 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.

d) 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 conforme a un criterio financiero. 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.

e) 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.

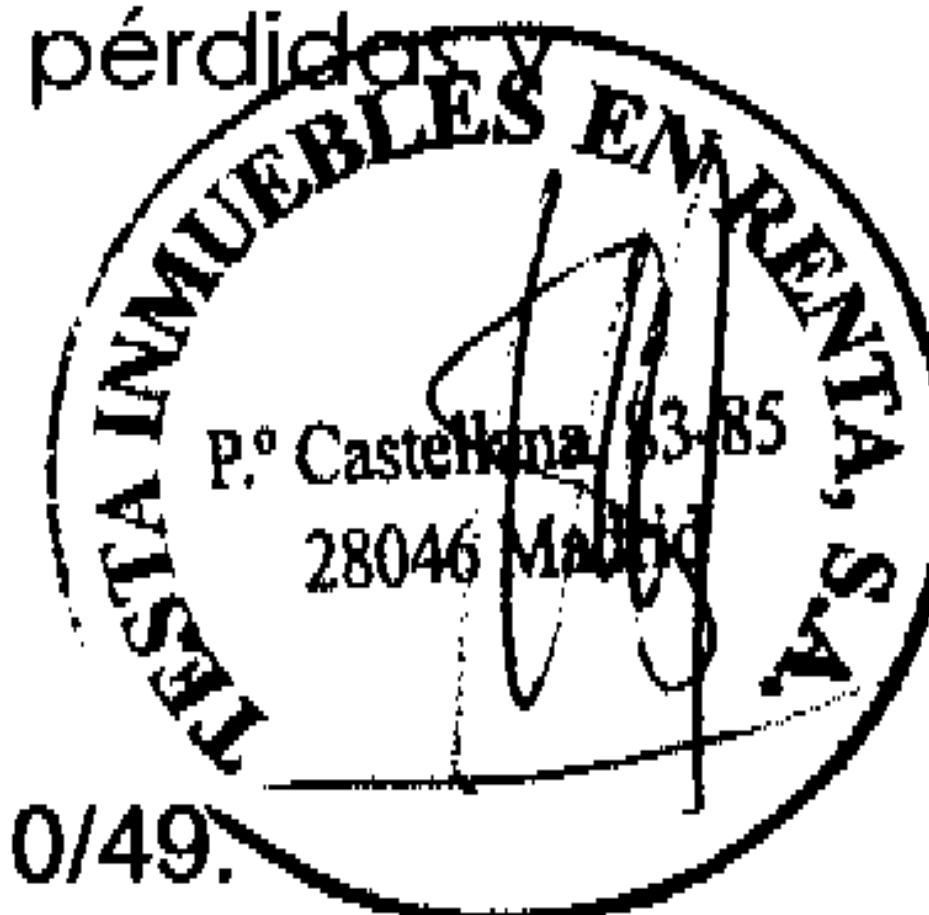
f) Inversiones financieras temporales

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

g) 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.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) Indemnizaciones por despido

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



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

m) 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.

n) 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., Valoriza Conservación e Infraestructura 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.L., Gescentesta S.L., Valoriza Gestión S.A., Sadyt S.A., Valoriza Agua S.A., Cafestore S.A., Sedebisa S.L., Biomosas de Puente Genil S.L., Cia Energ. Pata Mulo S.L., Cia Energ La Roda S.L., Valoriza Energía S.L.U., Valoriza Facilities S.A., C.E. Escombreras S.L., Testa Inmuebles en Renta S.A., Nisa Vallehermoso S.A., Gesfontesta S.A., Trade Center Hotel S.L., Prosacyr Hoteles S.A., Testa Residencial S.L., Vallehermoso Division Promoción S.A., Navinca S.A., Tradirmi S.L., Capace S.L., Erantos S.A., Prosacyr Ocio S.L., 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., Olextra S.L., Sufi S.A., Promociones Renovables del Maestrazgo S.A., Sufi Cantabria S.L.U., Tecnologías Avanzadas Asturianas S.A., Enerbut Madrid S.A.U., Gest. Canaria de Lodos de Depuradora S.A., Servicios Medioambientales y Energéticos de Valencia 2007 S.A.U., Consultora de Ingeniería y Empresa S.L., Hidroandaluza S.A., Comercializadora del Compost S.A., Eurocomercial S.A., Omicron-Amepro S.A.U., Ena Infraestructura S.A., Autopista Concesionaria Astur-Leonesa S.A., Autoestradas Galicia, Autopistas de Galicia, Concesionaria de La Xunta de Galicia S.A., Autopistas del Atlántico, Concesionaria Española S.A., Biomasa de las Navas S.L.U., C.E. Espiel S.L., Sacyr Vallehermoso Participaciones S.L., Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias S.L., Santacruzera De Agua S.L., Intercambiador de Transporte Plaza Elíptica S.A., Hospital del Noreste S.A., Hospital Parla S.A., Itaceco S.L.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(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 y se provisionan de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías.

r) Futuros y derivados

La sociedad tiene contratados a 31 de diciembre de 2006 operaciones de futuros sobre tipos de interés, con el fin de reducir el riesgo derivado de las variaciones de los tipos de interés contratados en las operaciones de financiación.

Por tratarse de operaciones de cobertura, las liquidaciones de intereses a cobrar o a pagar se calculan siguiendo el método financiero de forma simétrica al cálculo de los intereses a pagar derivados de las operaciones patrimoniales cubiertas, reconociéndose como gasto financiero el importe neto resultante.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

5. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-06
Concesiones Administrativas	37.384	15	(25.874)	0	11.525
Aplicaciones Informáticas	521	0	0	0	521
Dchos. sobre bienes en leasing	333.000	0	(1.904)	0	331.096
Coste	370.905	15	(27.778)	0	343.142
Concesiones Administrativas	(3.298)	(334)	3.317	0	(315)
Aplicaciones Informáticas	(384)	(87)	0	0	(471)
Dchos. sobre bienes en leasing	(11.777)	(4.087)	48	0	(15.816)
Amortización Acumulada	(15.459)	(4.508)	3.365	0	(16.602)
INMOVILIZADO INMATERIAL	355.446	(4.493)	(24.413)	0	326.540

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2006 los derechos de explotación de una residencia de la 3ª Edad en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2099.

Como movimiento significativo, dentro del epígrafe de Concesiones Administrativas, cabe destacar que durante el ejercicio 2006 la sociedad procedió a realizar una aportación de rama de actividad a favor de Testa Residencial S.L. (nota 1) en la cual se incluían dos concesiones administrativas para el arrendamiento de viviendas, una en Usera Madrid y otra en Bentaberri San Sebastián.

A 31 de Diciembre de 2006 los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero recogen el valor de adquisición de 8 inmuebles sitos en distintas provincias españolas y arrendados a Sociedades pertenecientes al Grupo Endesa.

En el mes de Septiembre de 2006 se produjo la cesión de los derechos sobre bienes en arrendamiento financiero del inmueble situado en Almería.

Durante el ejercicio han sido abonadas cuotas por importe neto de 16.528 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 133 cuotas, tienen vencimiento final el 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 115.884 miles de euros. En ejercicios anteriores han sido satisfechas 35 cuotas por importe de 113.038 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 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

6. Inmovilizaciones materiales

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

Miles de euros	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-dic-06
Terrenos	78.104	1	(5.832)	(8.404)	63.869
Edificios para arrendamiento y uso propio	1.515.178	6.852	(84.433)	42.797	1.480.394
Inmovilizado material en curso	255.455	70.576	(327)	(34.393)	291.311
Anticipos a proveedores inmov.material	560	180	(510)	0	230
Otro inmovilizado	1.314	0	(560)	0	754
Coste	1.850.611	77.609	(91.662)	0	1.836.558
Terrenos	0	0	0	0	0
Edificios para arrendamiento y uso propio	(115.167)	(21.233)	5.566	0	(130.834)
Inmovilizado material en curso	0	0	0	0	0
Anticipos a proveedores inmov.material	0	0	0	0	0
Otro inmovilizado	(1.045)	(51)	356	0	(740)
Amortización Acumulada	(116.212)	(21.284)	5.922	0	(131.574)
Provisión de depreciación Inmovilizado	(12.298)	0	3.800	0	(8.498)
INMOVILIZADO MATERIAL	1.722.101	56.325	(81.940)	0	1.696.486

Durante el ejercicio, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 5.246 miles de euros. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 6.112 miles de euros.

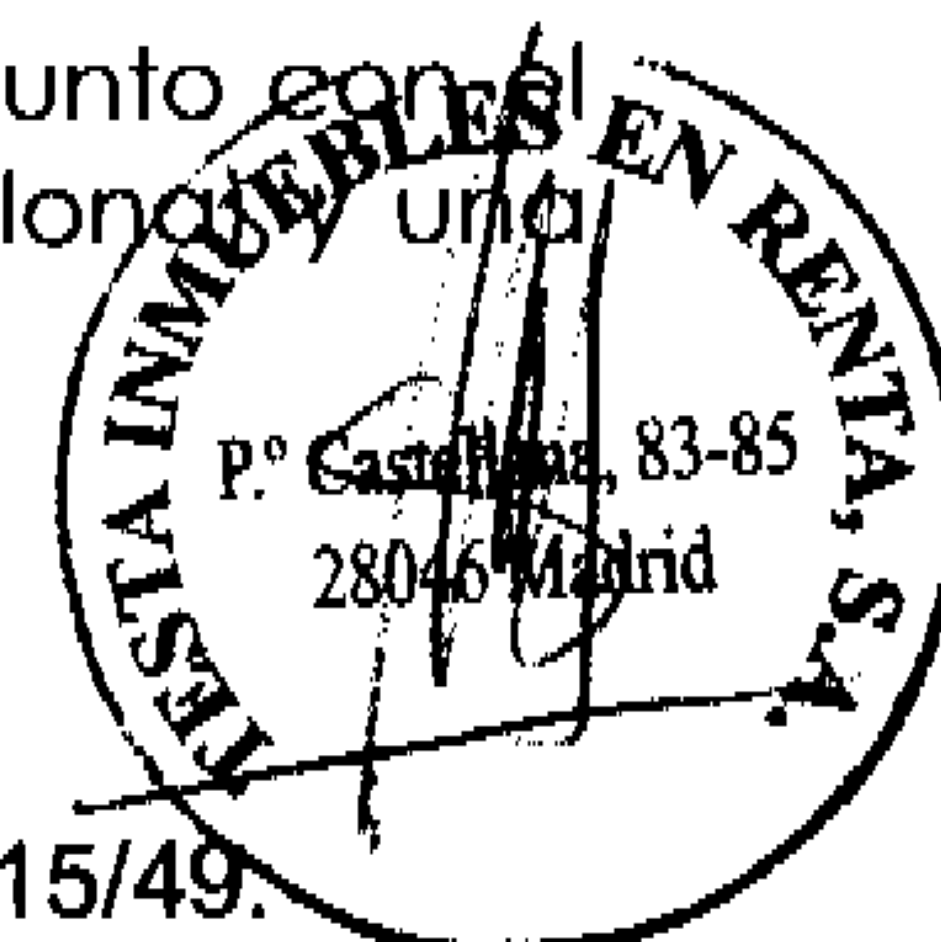
El valor neto contable de los inmuebles en explotación afectos a garantías hipotecarias asciende a 1.156.020 miles de euros, siendo su valor de mercado de 2.124.934 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.477.780 miles de euros que corresponden a 1.187.850 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 significativos destacar la aportación de rama de actividad, realizada a favor de Testa Residencial, S.L. (nota 1), lo que ha generado el traspaso a dicha sociedad de todos los inmuebles destinados al alquiler de viviendas situados en territorio nacional, más concretamente en Madrid y Toledo.

Otros movimientos dentro del epígrafe de Edificios para arrendamiento son la rehabilitación de los edificios de oficinas sitos en la calle Princesa, 3-5 y Ventura Rodríguez, 7 (Madrid), Príncipe de Vergara, 187 (Madrid), Juan Esplandiú, 11 (Madrid) y Pº de la Castellana 83-85 (Madrid).

Dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso cabe destacar las obras realizadas en el proyecto de la Torre SyV (Madrid) y en Josefa Valcarcel, 48 (Madrid), junto con el inicio de las obras de un segundo edificio de oficinas en Sant Cugat (Barcelona) y una residencia en Consejo de Ciento (Barcelona)



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Por otro lado durante el presente ejercicio han entrado en explotación dos residencias Sagrada Familia (Barcelona) y Los Madrazo (Santander), también comenzó la explotación de las viviendas de Alameda de Osuna (Madrid) que posteriormente fueron aportadas junto con el resto de viviendas a Testa Residencial, S.L. (nota 1).

A 31 de diciembre de 2006 no existen elementos de inmovilizado totalmente amortizados.

La sociedad tiene adecuadamente asegurado todo su inmovilizado.

7. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

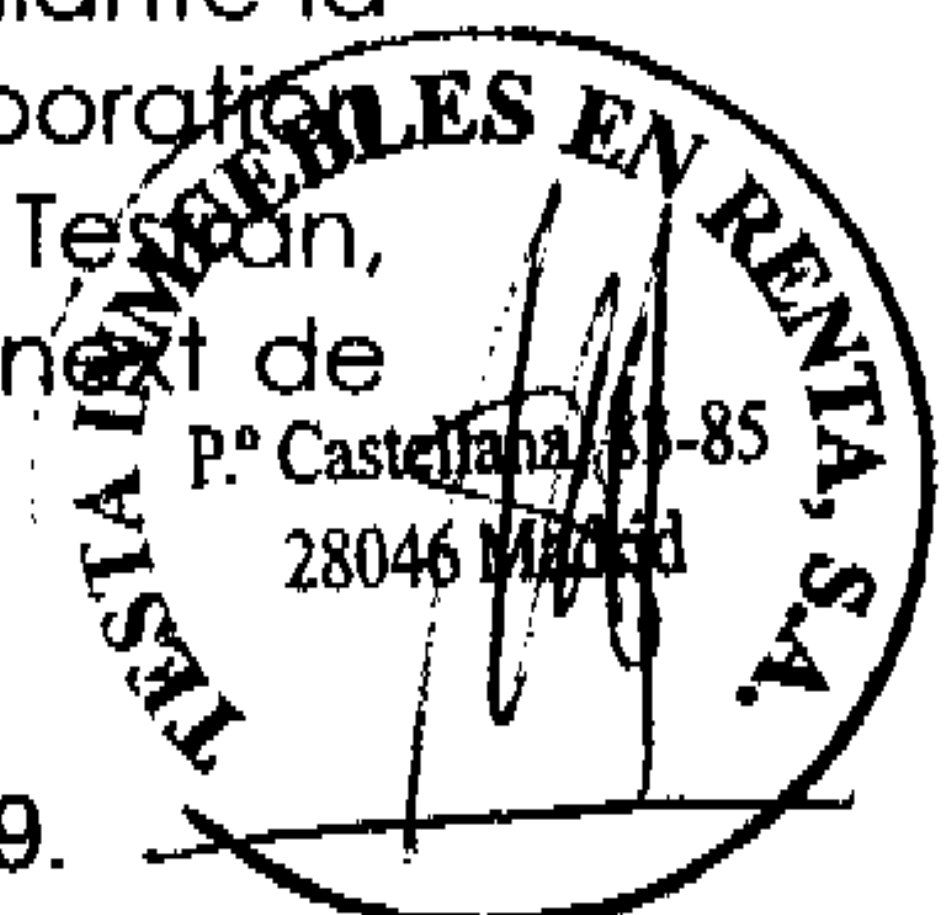
Miles de euros	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-dic-06
Participaciones en empresas del grupo	152.101	686.594	0	0	838.695
Participaciones en empresas asociadas	7.030	11.417	0	0	18.447
Créditos a empresas de grupo y asociadas	121.715	16.902	(3.438)	0	135.179
Otras inversiones financieras permanentes	128	0	0	0	128
Otros Créditos a largo plazo	38	0	0	0	38
Depositos y fianzas constituidos a largo plazo	48.615	2.697	(30.427)	0	20.885
Provisiones	(7.990)	(5.691)	0	0	(13.681)
INMOVILIZADO FINANCIERO	321.637	711.919	(33.865)	0	999.691

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 2006. 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 (c)).

De las altas de este epígrafe son de destacar las inversiones realizadas; en Testa Residencial, S.L. por el incremento de Capital Social suscrito y desembolsado mediante la aportación de rama de actividad (nota 1), en Testa American Real Estate Corporation por el incremento de Capital Social experimentado durante el ejercicio 2006 y en Testa, S.A. nueva sociedad con domicilio en Francia y que cotiza en el mercado Euronext de París.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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 las incorporaciones de las inversiones en el Hospital de Majadahonda, S.A. y el Pazo de Congresos de Vigo, S.A.

c) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

Los créditos más significativos al 31 de diciembre de 2006 corresponden a Sacyr Vallehermoso, S.A. y Trade Center Hotel, S.L. por importe de 96.441 miles de euros y 20.781 miles de euros, respectivamente, a un tipo de interés de mercado.

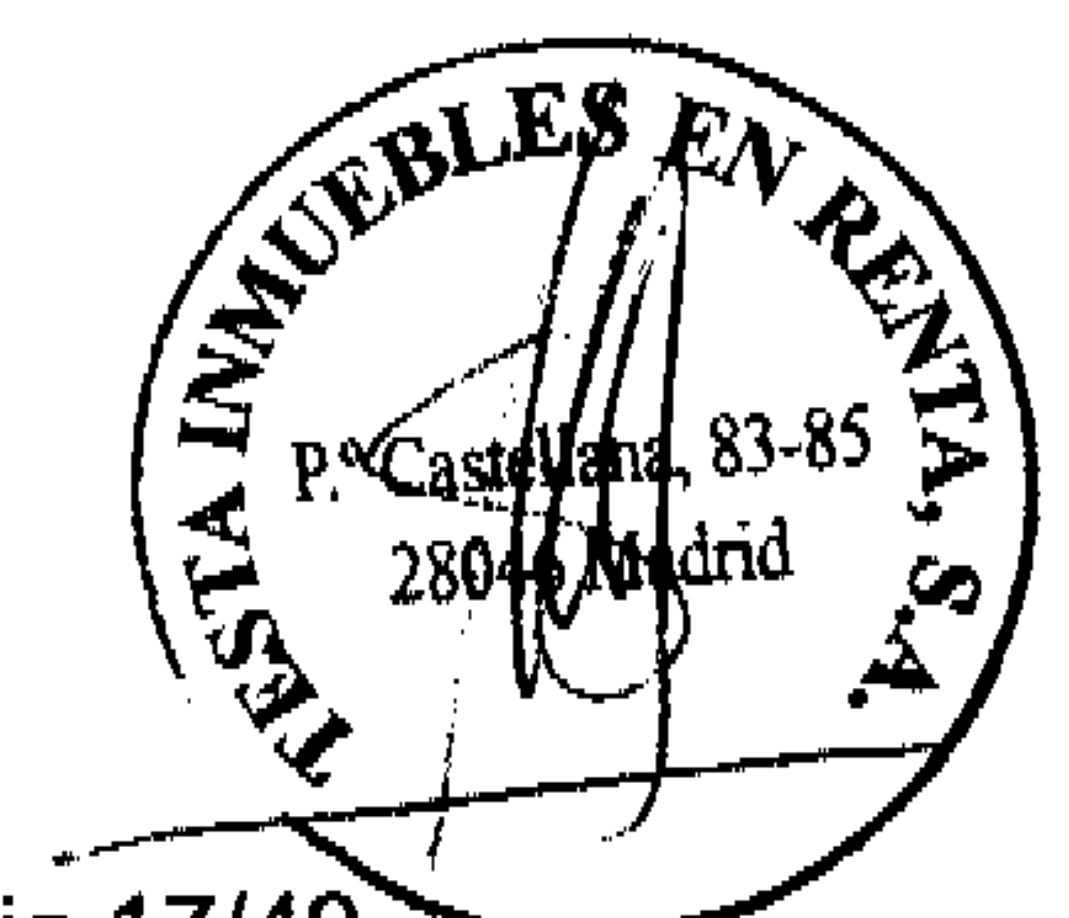
Como incorporaciones destacar los préstamos concedidos a Testa Residencial, S.L. y a Hospital de Parla, S.A. por 7.975 miles de euros y 8.220 miles de euros respectivamente, a un tipo de interés de mercado.

d) Depósitos y fianzas constituidos

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

Como consecuencia de la aportación de la rama de actividad a Testa Residencial, S.L. (nota 1) se solicitó y fue concedido el traspaso de los conciertos de fianzas de una sociedad a otra en los organismos oficiales competentes en materia de fianzas.

En el presente ejercicio se recuperó el depósito constituido en ejercicios anteriores por la Sociedad, por importe de 28.882 miles de euros, a resultas del acuerdo transaccional firmado por las partes con fecha 18 de Septiembre de 2006 y cancelando así el proceso judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Pamplona por el contencioso que se mantenía con AC ITAROA, S.L. respecto de la compra-venta del Centro Comercial Itaroa en Huarte (Navarra).



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

8. Existencias

El detalle a 31 de diciembre de 2006 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-06
Inmuebles	8
Anticipos	0
EXISTENCIAS	8

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 2005	13
Traspasos	0
Coste de ventas	(5)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	8

Durante el ejercicio 2006, al igual que en ejercicios anteriores la Sociedad no ha incorporado en existencias gastos financieros.

9. Deudores

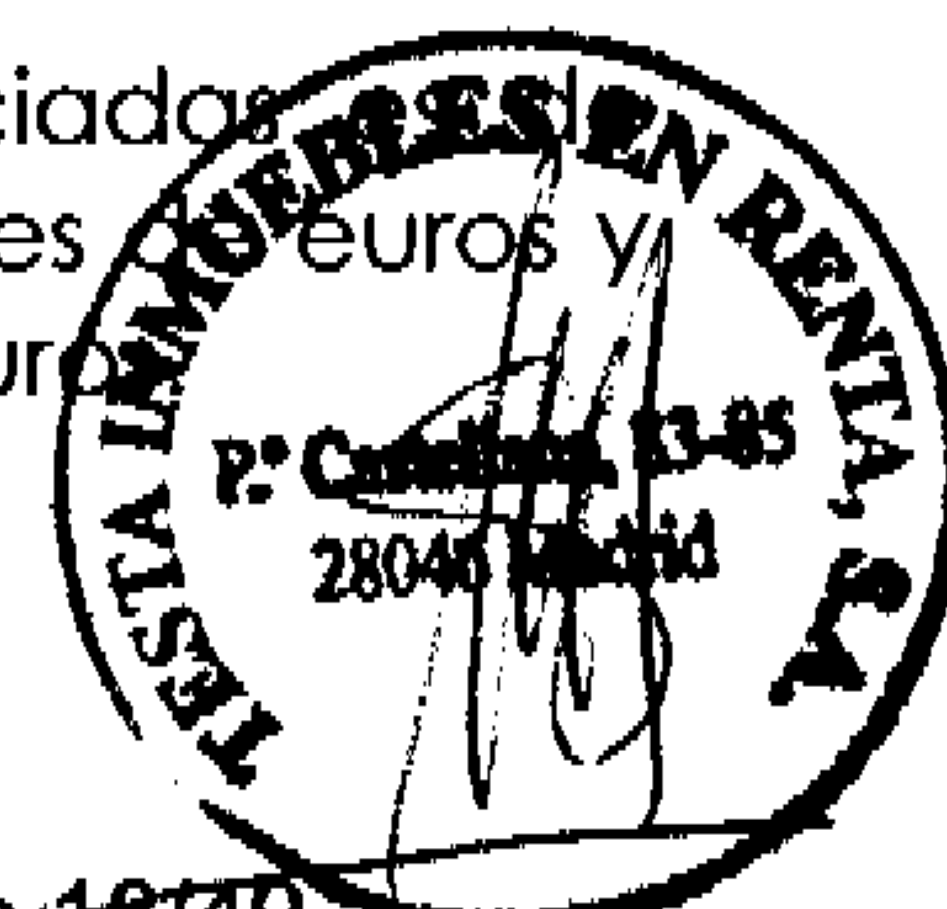
a) Provisión Insolvencias

El movimiento de la provisión para insolvencias a corto plazo durante el 2006 es:

<u>Miles de Euros</u>	Provisión insolvencias
Saldos al 31 de diciembre de 2005	1.362
Aumentos	255
Aplicaciones	(485)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.132

b) Empresas del grupo deudoras

Dentro del epígrafe cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas destacar la mantenida con Sacyr Vallehermoso, S.A. por importe de 484 miles de euros y con Vallehermoso División de Promoción, S.A.U. por importe de 97 miles de euros.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

c) Administraciones públicas

El detalle a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Administraciones públicas locales	35
Impuesto sobre beneficios anticipados	2.225
IVA	438
Retenciones	14
Administración Pública deudora	2.712

10. Inversiones financieras temporales

El detalle a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Saldos al 31-dic-05	Entradas o dotaciones	Salidas o reducciones	Saldos al 31-dic-06
Creditos a empresas del grupo	50.860	33.994	0	84.854
Intereses créditos empr. del grupo	0	210	0	210
Inversiones financieras y otros	11.740	1	(11.740)	1
Coste	62.600	34.205	(11.740)	85.065
Provisión depreciación valores	0	0	0	0
Valor neto en libros	62.600	34.205	(11.740)	85.065

a) Créditos a empresas del grupo

El saldo de créditos a empresas del grupo corresponde a Testa American Real Estate Corporation por importe de 84.854 miles de euros. Dicho importe corresponde al contravalor en euros de 112.000 miles de dólares americanos.

b) Intereses créditos empresas del grupo.

Corresponden a los intereses del crédito concedido a la sociedad Hospital de Parla, S.A.

c) Inversiones financieras y otros

Las bajas del epígrafe corresponden a la cancelación durante el ejercicio de las inversiones en eurodepósitos que la sociedad mantenía.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

11. Fondos propios

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

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-05	Distribución resultado	Dividendo complement.	Resultado 2006	Dividendo a cuenta	Saldo al 31-dic-06
Capital social	692.855	0	0	0	0	692.855
Prima de emisión	93.781	0	0	0	0	93.781
Reserva legal	41.935	5.186	0	0	0	47.121
Reserva especial	410	0	0	0	0	410
Reserva voluntaria	179.758	15.503	0	0	0	195.261
Resultado del ejercicio	51.867	(51.867)	0	40.705	0	40.705
Dividendos	(15.589)	31.178	(15.589)	0	(16.051)	(16.051)
Total Fondos Propios	1.045.017	0	(15.589)	40.705	(16.051)	1.054.082

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2006 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.

b) Prima de emisión

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

c) Reserva Legal

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

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

d) Reservas Voluntarias

Incluye reservas de libre disposición generadas en la compañía.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

e) Cantidades pagadas a cuenta del dividendo del ejercicio 2006.

El Consejo de Administración acordó el 31 de Octubre de 2006, un pago a cuenta de los resultados de 2006 por importe de 16.051 miles de euros. Esta distribución fue formulada a partir del resultado contable neto a 30 de Septiembre de 2006 por importe de 36.031 miles de euros (Véase Nota 3).

12. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2006
Ingresos arrendamientos diferidos	564
Diferencias positivas de cambio	1.417
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.981

a) 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.

b) Diferencias Positivas de Cambio.

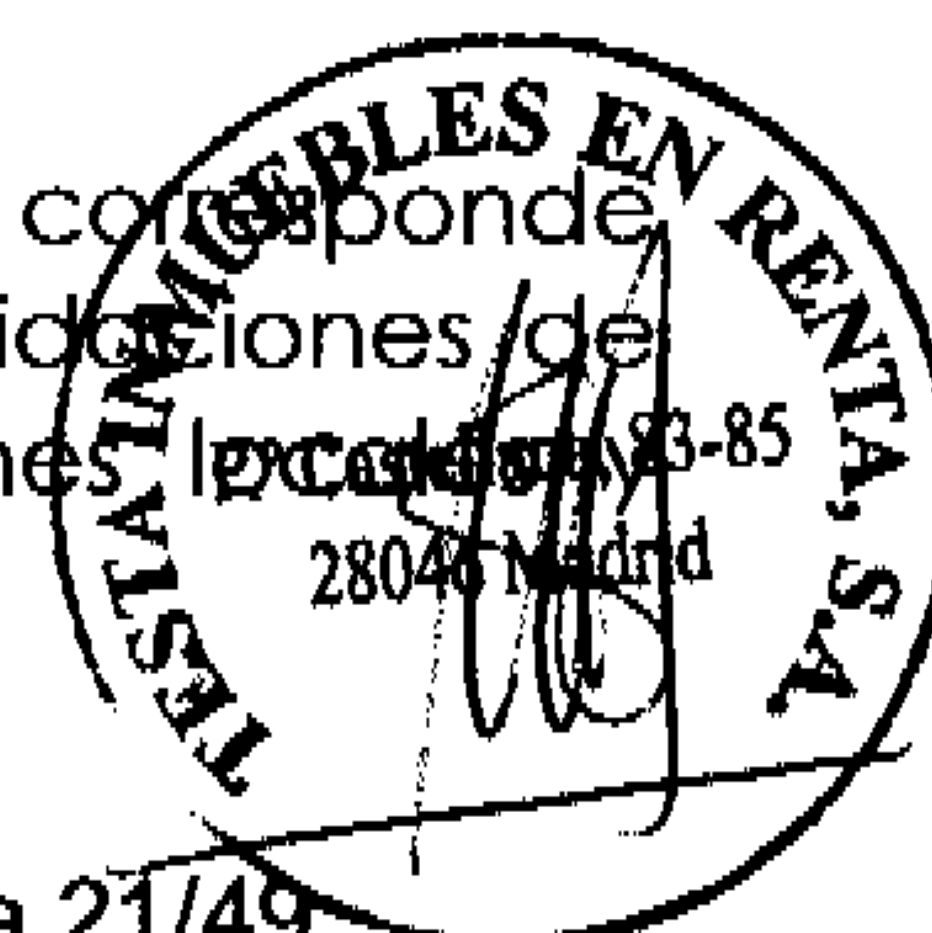
Corresponde a las diferencias de cambio producidas a fecha de cierre como consecuencia de la apreciación del Dólar Americano en el ejercicio 2006 aplicado a los saldos mencionados en las notas 10 a).

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2006:

<u>Miles de Euros</u>	Provisión riesgos y gastos
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.270
Aumentos	338
Aplicaciones	(294)
Saldo a 31 de diciembre de 2006	3.314

El saldo que mantiene la sociedad por este concepto al cierre del ejercicio corresponde a la estimación de los importes que podrían llegar a ser exigibles por liquidaciones de tasas, contribuciones, arbitrios u otros tributos, por parte de corporaciones estatales, y que no tienen el carácter de firmes a dicha fecha.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €Mls)**

14. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Deuda Financ. L/P
Préstamos hipotecarios	811.711
Leasing	289.976
Créditos y préstamos	773.984
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5.003
Total deuda financiera a largo plazo	1.880.674

<u>Miles de Euros</u>	Deuda Financ. C/P
Préstamos y Créditos	147.101
Leasing	17.265
Intereses	11.140
Total deuda financiera a corto plazo	175.506

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

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Año 2008	276.569
Año 2009	73.325
Año 2010	73.245
Año 2011	84.937
Año 2012	122.455
Posteriores	1.250.143
Total deuda financiera a largo plazo	1.880.674

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 2,77% y el 4,87%.

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 5). El importe principal de la deuda asciende a 230.491 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 76.750 miles de euros.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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>	Importes
Con collars	120.000
Con I.R.S.	714.800
Total	834.800

Las coberturas mencionadas han devengado un gasto que asciende a 1.494 miles de euros en el ejercicio 2006. El valor razonable de los swaps a 31 de diciembre de 2006 es de 5.204 miles de euros.

La compañía tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2006 con distintas entidades financieras por un importe de 21.416 miles de euros

15. Otros acreedores

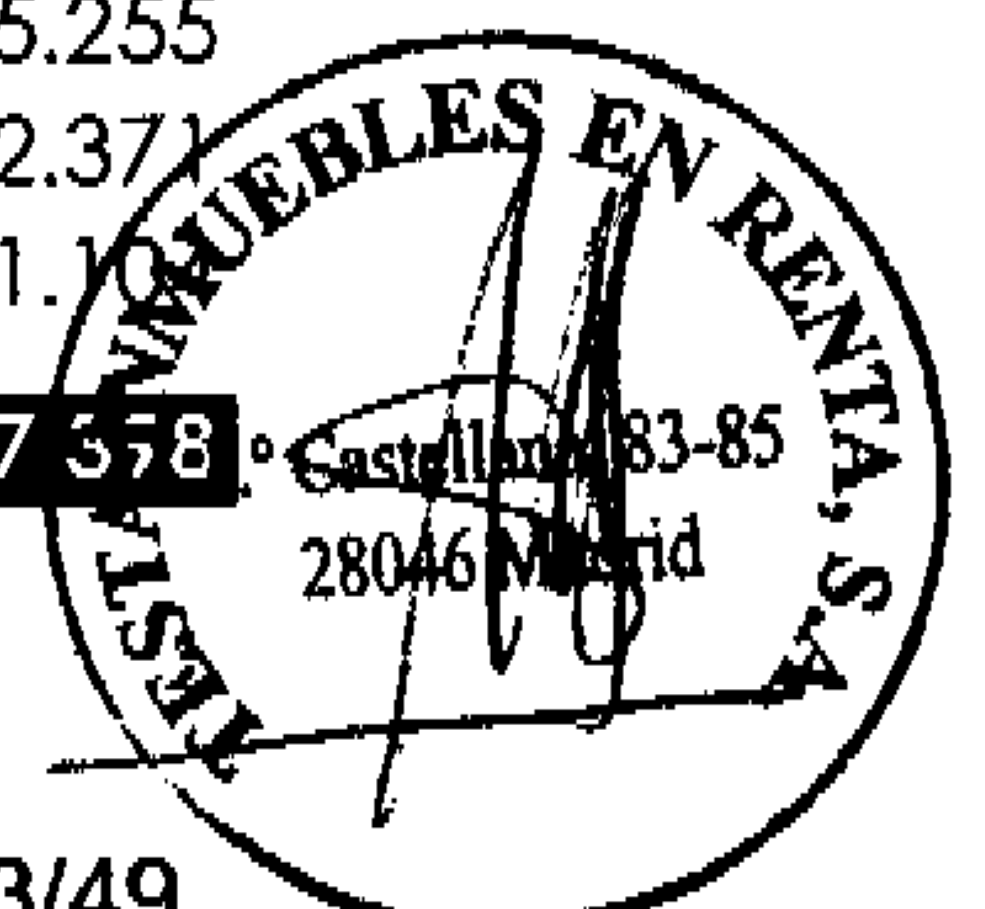
A 31 de diciembre de 2006 este epígrafe recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.

Adicionalmente y por importe de 4.745 miles de euros se recoge el impuesto diferido a largo plazo (nota 24).

16. Deudas con Empresas del Grupo

Su detalle a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 24)	3.449
Sacyr Vallehermoso, S.A. (Varios)	737
Testa Residencial, S.L.U.	189
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.293
Sacyr, S.A.U	25.255
Valoriza Facilities, S.A.U	2.371
Varios	1.100
Empresas del Grupo	37.378



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

17. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Su detalle a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Administraciones públicas	3.090
Otras deudas no comerciales a corto plazo	211
Deudas no comerciales	3.301

Los saldos acreedores con Administraciones públicas son los siguientes:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Hacienda Pública acreedora	
I.R.P.F.	169
IVA	2.886
Seguridad Social	34
Otros conceptos	1
Administración Pública acreedora	3.090

18. Importe neto de la cifra de negocios

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

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Ingresos por arrendamientos	182.574
Venta de edificaciones (Existencias)	19
Cifra de negocio	182.593

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

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



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

19. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Sueldos, salarios y asimilados	2.917
Seguridad social	352
Otros gastos sociales	53
Gastos de Personal	3.322

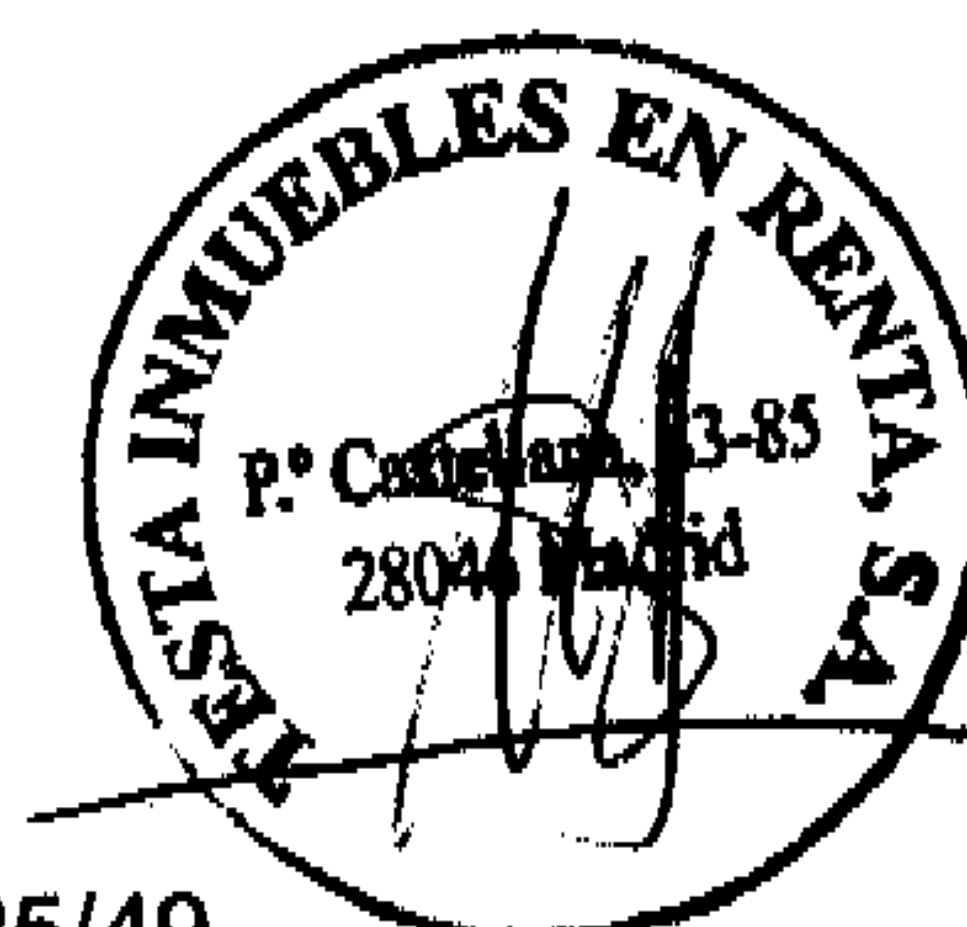
El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	2006
Titulados Superiores	17
Titulados medios	2
Técnicos no titulados	10
Administrativos	8
Número medio empleados	37

20. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	245
Por deudas con terceros y gastos asimilados	78.249
Gastos financieros y asimilados	78.494



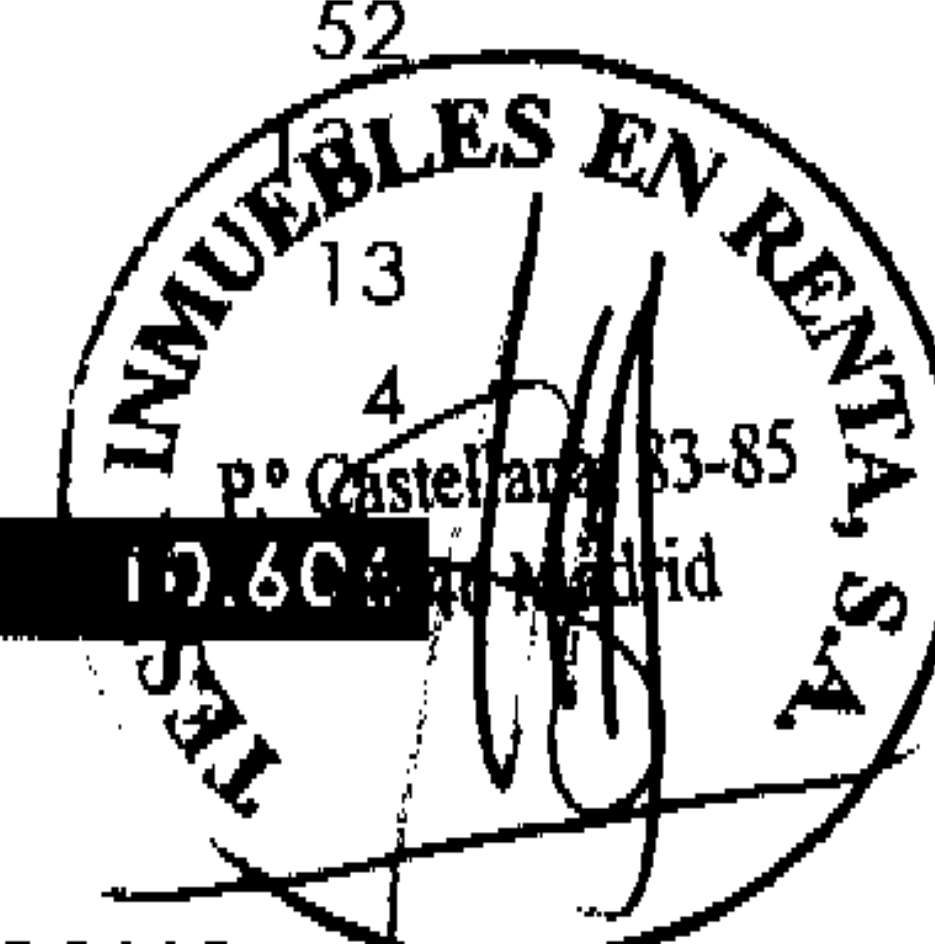
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

21. Transacciones con empresas del grupo y asociadas

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

<u>Miles de Euros</u>	2006
ALQUILERES	5.277
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.557
Sacyr, S.A.U.	1.275
Vallehermoso División de Promoción, S.A.U.	660
Valoriza Facilities, S.A.U.	58
Itinere Infraestructura, S.A.	277
Valoriza Gestión, S.A.	279
Repsol YPF, S.A.	44
Sdad. Catalana de Petrolis	127
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	247
Tesfran	152
Testa Residencial, S.L.	95
FINANCIEROS	8.359
Sacyr Vallehermoso, S.A.	388
Vallehermoso División de Promoción, S.A.U.	1.755
Trade Center Hotel, S.L.U.	754
Testa Residencial, S.L.	168
TAREC	4.930
Otros	364
Ingresos	13.883
<u>Miles de Euros</u>	2006
SERVICIOS	7.864
Valoriza Facilities, S.A.U.	7.590
Gescentesta, S.L.	106
Gas Natural Comercializadora, S.A.	52
Gas Natural de Álava, S.A.	31
Gas Natural Distribución SDG, S.A.	60
Gas Natural Servicios SDG, S.A.	25
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	2.497
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.497
FINANCIEROS (nota 20)	245
Nisa, S.A.	45
Gesfontesta, S.A.U.	52
Testa Residencial, S.L.	13
Gescentesta, S.L.	4
Otros	13
Gastos	10.609



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Adicionalmente durante el ejercicio 2006 ha recibido los siguientes dividendos de sus sociedades filiales:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Gesfontesta, S.A.	648
Gescentesta, S.L.	297
Ingresos de participaciones en capital	945

22. 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 2006 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):

<u>Euros</u>	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Pedro Gamero del Castillo y Bayo	251.202,72	47.565,50	298.768,22
Fernando Rodriguez Avial-LLardent	269.722,56	188.395,56	458.118,12
TOTAL	520.925,28	235.961,06	756.886,34

<u>Euros</u>	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
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00			44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

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.

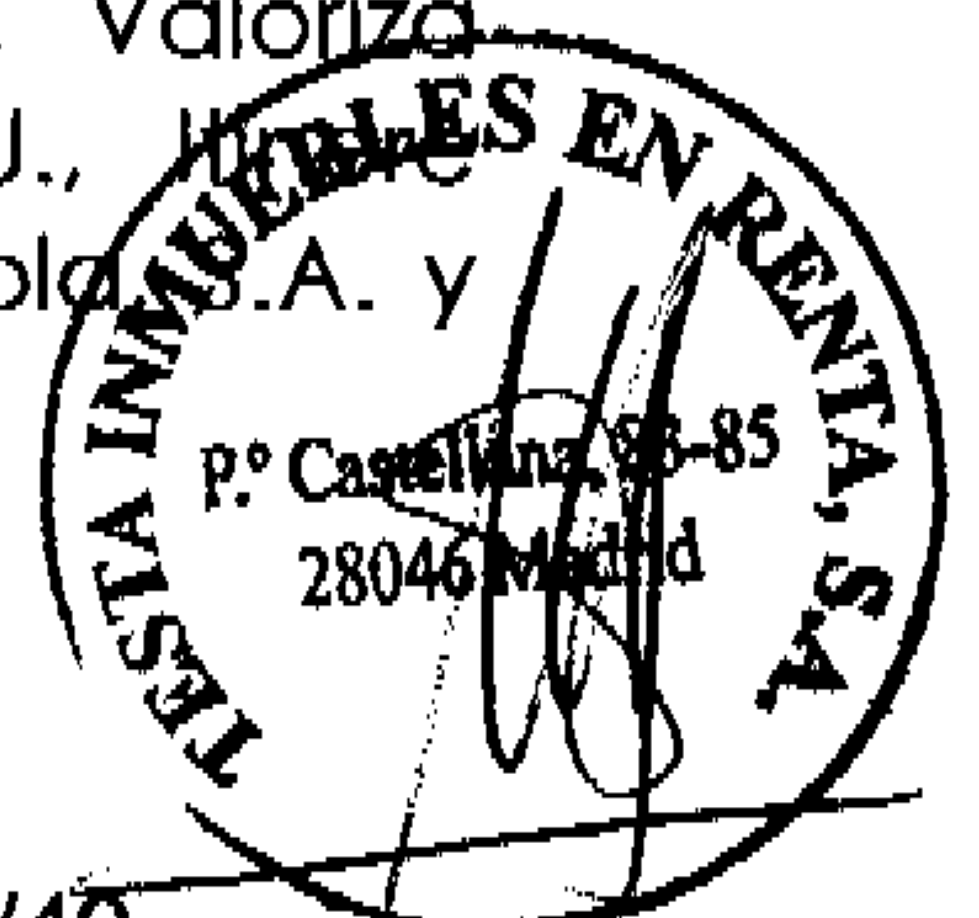


TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

A efectos de lo previsto en el artículo 127.ter 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, se comunican las siguientes actividades, participaciones, cargos o funciones de los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., durante el ejercicio, en sociedades con objeto social con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la sociedad o al del Grupo Sacyr Vallehermoso al que pertenece (según la interpretación amplia que de este artículo realiza el ICAC; y, considerándose además, que esta información se refiere a sociedades incluidas en dicho Grupo, salvo que expresamente se indique otra cosa):

- Don Pedro Gamero del Castillo y Bayo, es Presidente de Testa American Real Estate Corporation.
- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent, es miembro de los consejos de Tesfran, S.A. (Presidente), Nisa VH, S.A., Parking Palau, S.A., de Bardiomar, S.L. (Presidente), Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Presidente), Testa American Real Estate Corporation (Secretario y Tesorero), Provitae Centros Asistenciales, S.L. (Vicepresidente), P.K. Hoteles 22, S.L. (Vicepresidente); y además es administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y persona física representante del consejero en Prosacyr Hoteles, S.A.
- Don Luis Fernando del Rivero Asensio, es miembro de los consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente), Sacyr, S.A., Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Europistas, S.A., Autovía del Noroeste Concesionaria de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A., Autopistas de Barbanza Concesionaria de la Xunta de Galicia, S.A., Autopistas del Atlántico Concesionaria Española, S.A., Somague, S.G.P.S., S.A. y Tesfran, S.A. (Presidente). Además es administrador solidario de Sacyr Vallehermoso Participaciones, S.L.U. y de Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L.U.
- Don Manuel Manrique Cecilia, es miembro de los consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Vicepresidente 1º y Consejero Delegado), Sacyr, S.A.U., Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Inchisacyr, S.A., Obras y Servicios de Galicia y Asturias, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A., Itinere Chile, S.A., Autopistas de Navarra, S.A., Scrinser, S.A., Europistas, S.A. y Somague Engenharia, S.A. Además, tiene una participación de 13.100 acciones en Tesfrán (sociedad del grupo), a través de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L. (sociedad ajena al grupo) de la que es titular del cien por cien de su capital y que es propietaria de locales gestionados en régimen de alquiler.
- Don José Manuel Loureda Mantiñán, es miembro de los consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Prilou, S.L.), Sacyr, S.A.U., Valoriza Gestión, S.A.U. (Presidente), Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A. y Somague, S.G.P.S., S.A.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

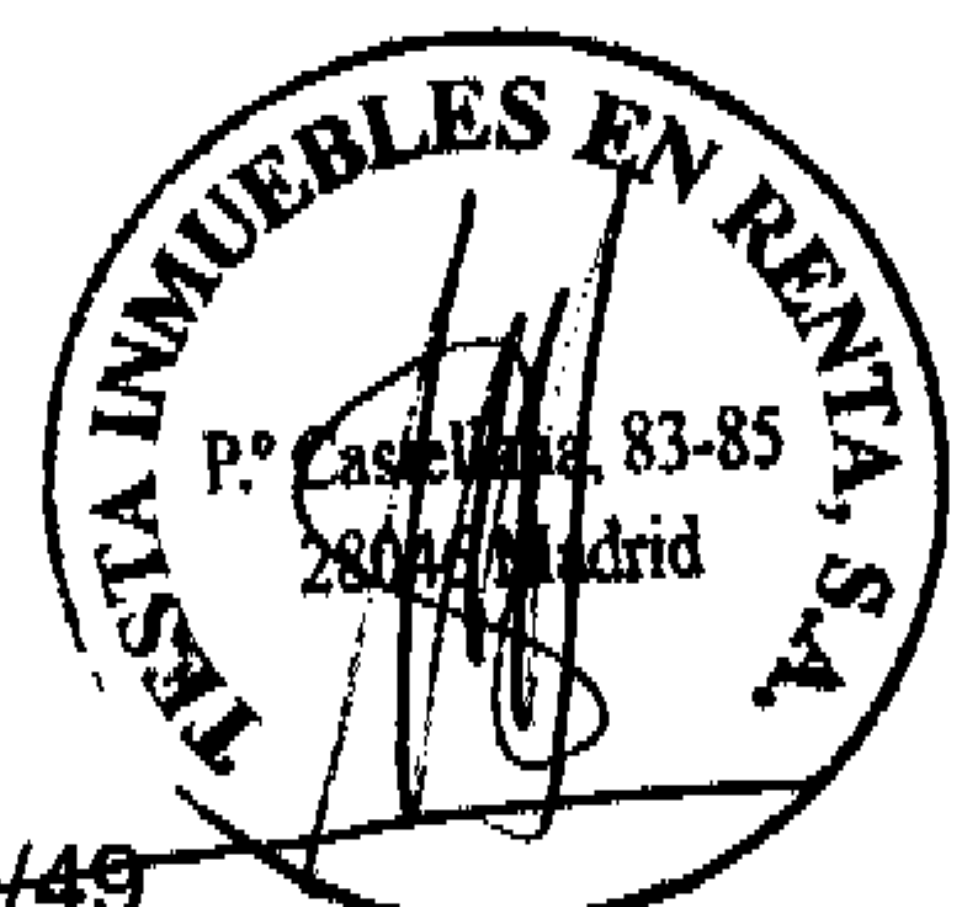
- Don Pedro del Corro García Lomas, es persona física representante de Torreal, S.A. en el ejercicio del cargo de consejero de Sacyr Vallehermoso, S.A., Itinere Infraestructuras, S.A. y Valoriza Gestión, S.A. Además, fuera del grupo, es Presidente del Consejo de Miralver Spi, S.L. y vocal de los consejos de Torreal S.A. y Torreal Sociedad de Capital Riesgo de Régimen Simplificado, S.A.; y, por último, es titular del 1,29% de la sociedad SAR Residencial y Asistencial, S.A.
- Participaciones Agrupadas, S.L. por medio de su representante, es miembro del consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U. y Vallehermoso División Promoción, S.A.U.
- Don Vicente Benedito Francés, es miembro del consejo de Cavosa Obras y Proyectos, S.A.
- Don Javier Pérez Gracia es miembro de los consejos Sacyr Vallehermoso, S.A., Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U, Itinere Infraestructuras, S.A., Autopistas de Navarra, S.A., Avasacyr, S.A., Neopistas, S.A., Iberese, S.A., Gescentesta, S.A., Ibergement Assesments, S.L., Tacel Inversiones, S.A., Autopista Vasco Aragonesa de Servicios y Concesiones, S.A. e Iberese, S.A., Eurpistas, S.A. (Presidente), Hospital de Parla, S.A. (Presidente) y Hospital del Noreste, S.A. (Presidente); y administrador de Ena Infraestructuras, S.A. y de Enaitinere, S.L.
- Don Luis Silva Santos, es miembro de los consejos de Tesfran, S.A. y, fuera del grupo, de S.G.C., SGPS, S.A. (Portugal).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley del Mercado de Valores, se informa de que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante el ejercicio 2.006, 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.

23. Resultados en la enajenación de inmovilizado

El detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Resultado
Venta Inmovilizado Inmaterial	6.628
Venta Inmovilizado material	370
Resultados por enajenación de inmovilizado	6.998



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

24. 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	60.619
Diferencias permanentes	(1.844)
Base contable del impuesto	58.775
Diferencias temporales	(7.380)
Base imponible fiscal	51.395
Cuota al 35%	17.988
Deducciones y Bonificaciones	(657)
Cuota líquida	17.331
Rentenciones	(584)
Pagos a Cuenta Realizados	(13.298)
Cuota pendiente de pago Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 16)	3.449

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

<u>Miles de Euros</u>	
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	60.619
Diferencias permanentes	(1.844)
Base contable del impuesto	58.775
Cuota al 35%	20.571
Deducciones y Bonificaciones	(657)
Gasto del ejercicio	19.914



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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 31.12.05	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.06	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	11.777	4.038	15.815	4.745
	11.777	4.038	15.815	4.745

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31.12.05	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.06	Impuesto anticipado
Provisión depreciación inmovilizado	10.189	(3.342)	6.847	2.225
	10.189	(3.342)	6.847	2.225

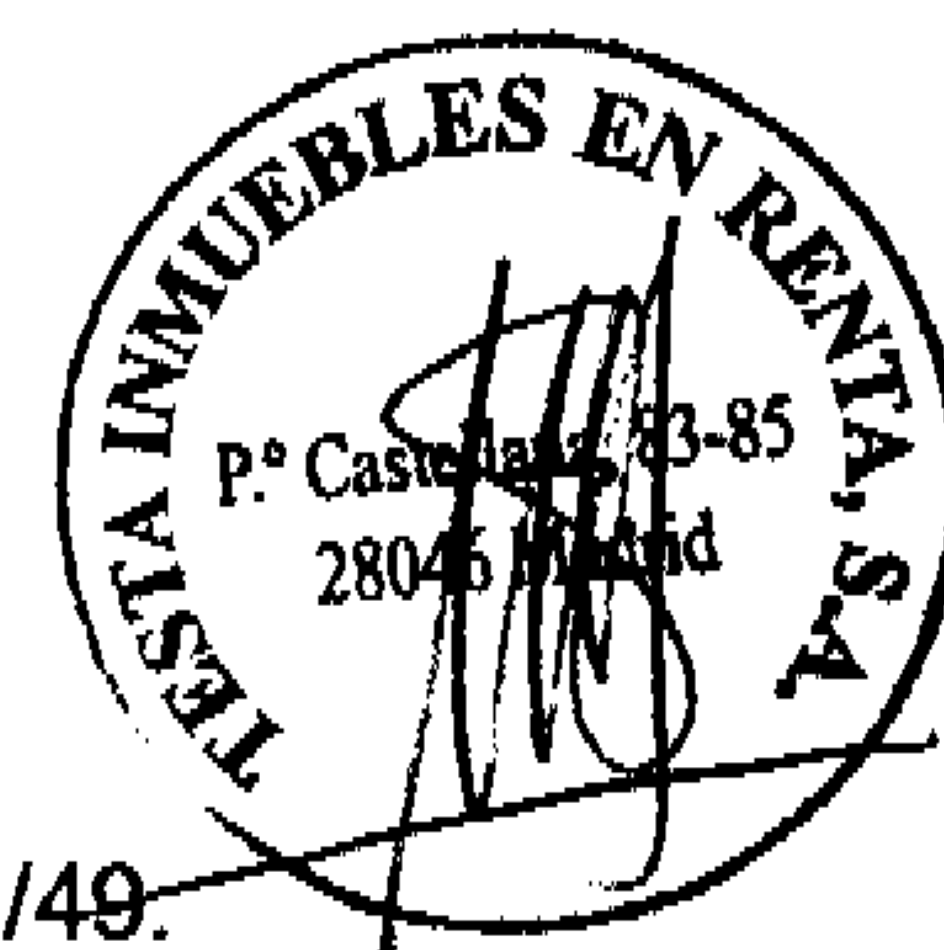
La reforma fiscal publicada en el BOE de fecha 29 de noviembre de 2006 incluye entre otras, la modificación del tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, pasando del 35% al 32,5% en el ejercicio 2007 y al 30% para ejercicios posteriores.

Como consecuencia de dicha modificación, los Administradores de la Sociedad han procedido a ajustar el saldo de los impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales activados por bases imponibles negativas valorándolos al tipo de gravamen aplicable en el momento estimado de su reversión.

En base a lo anteriormente comentado, el saldo de los impuestos anticipados y diferidos se han visto reducidos en 171 y 791 miles de euros respectivamente, siendo su contrapartida la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006, concretamente en la rubrica "Ajuste positivo / negativo en la imposición sobre beneficios".

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 2006 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2003 a 2006 y para el impuesto de sociedades desde el ejercicio 2002.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

25. Resultados extraordinarios

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

26. Garantías y otras contingencias

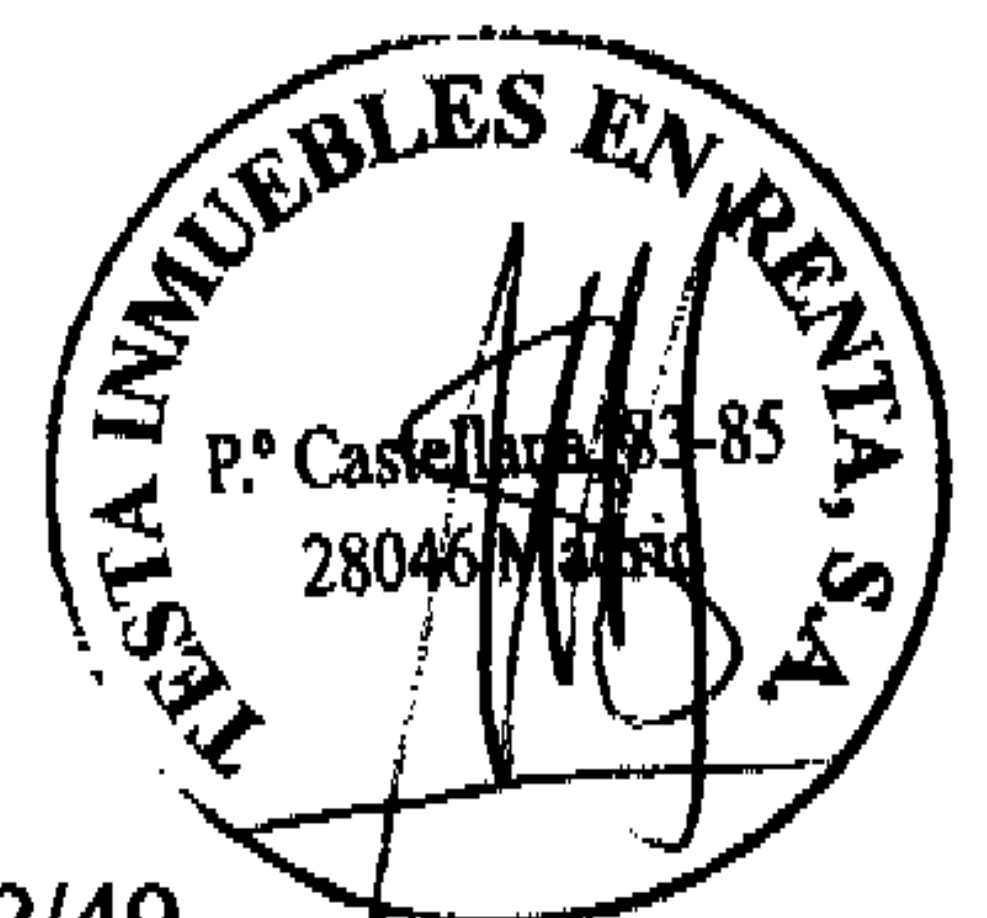
La Sociedad tiene prestados avales y garantías financieras por un importe conjunto de 15.853 miles de euros.

27. Cuadro de financiación

El cuadro de financiación del ejercicio 2006 se presenta en el Anexo II el cual forma parte integrante de esta Nota de la memoria de las cuentas anuales.

28. Otra información

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2006 de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ascendieron a la cantidad de 42 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 2006
(Expresado en Miles de euros - €mils)

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Valor inv. 31-dic-06	Provisión	Inversión Neta	Capital	Reservas	Resultado 2006	Fondos Propios	Valor Tco. Contable
Empresas del grupo									
Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	1.134	-	1.134	1.134	88	22	1.244	1.244
Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	12.020	-	12.020	12.020	4.568	1.604	18.192	18.192
Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	101.732	-	101.732	102.696	1.244	4.191	108.131	108.131
Testa American Real Estate Corporation 1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU	100,00%	70.682	(13.681)	57.001	70.387	11.754	(25.140)	57.001	57.001
Testfran, S.A. C/ Notre Dame - Des Victoires, 12. Paris. Francia	89,96%	600.018	-	600.018	667.000	0	7.489	674.489	606.770
Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	642	-	642	571	110	1.276	1.957	1.957
Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	3	-	3	3	0	541	544	544
Itaceco, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	6	-	6	6	(1)	-	5	5
Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	4.287	-	4.287	180	4.105	-	4.285	4.285
Hospital de Parla, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	60,00%	7.092	-	7.092	11.820	(70)	-	11.750	7.050
Hospital del Noreste, 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.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España	50,00%	20.897	-	20.897	10.000	(1.215)	1.082	9.867	4.934
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	11.572	-	11.572	6.314	(194)	(72)	6.048	3.024
PK. Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	30	-	30	60	(33)	13	40	20
Total empresas del grupo		838.696	(13.681)	825.014					821.688
Empresas Asociadas									
PK. Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	32,50%	5.688	-	5.688	5.801	(2)	(776)	5.023	1.632
Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España	33,00%	799	-	799	2.421	881	398	3.700	1.221
Centre D'oci Les Gavarnes, S.L. C/ Viriato, 47. Madrid. España	21,50%	543	-	543	2.524	130	(255)	2.399	516
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. Avda. García Barbon, 1. Vigo. España	40,00%	7.760	-	7.760	11.100	8.300	(206)	19.194	7.678
Hospital de Majadahonda, S.A. Pº Castellana, 95. Madrid. España	20,00%	3.657	-	3.657	18.283	(125)	0	18.158	3.632
Total empresas asociadas		18.447	0	18.447					14.678
Total empresas grupo y asociadas		857.142	(13.681)	843.461					836.367

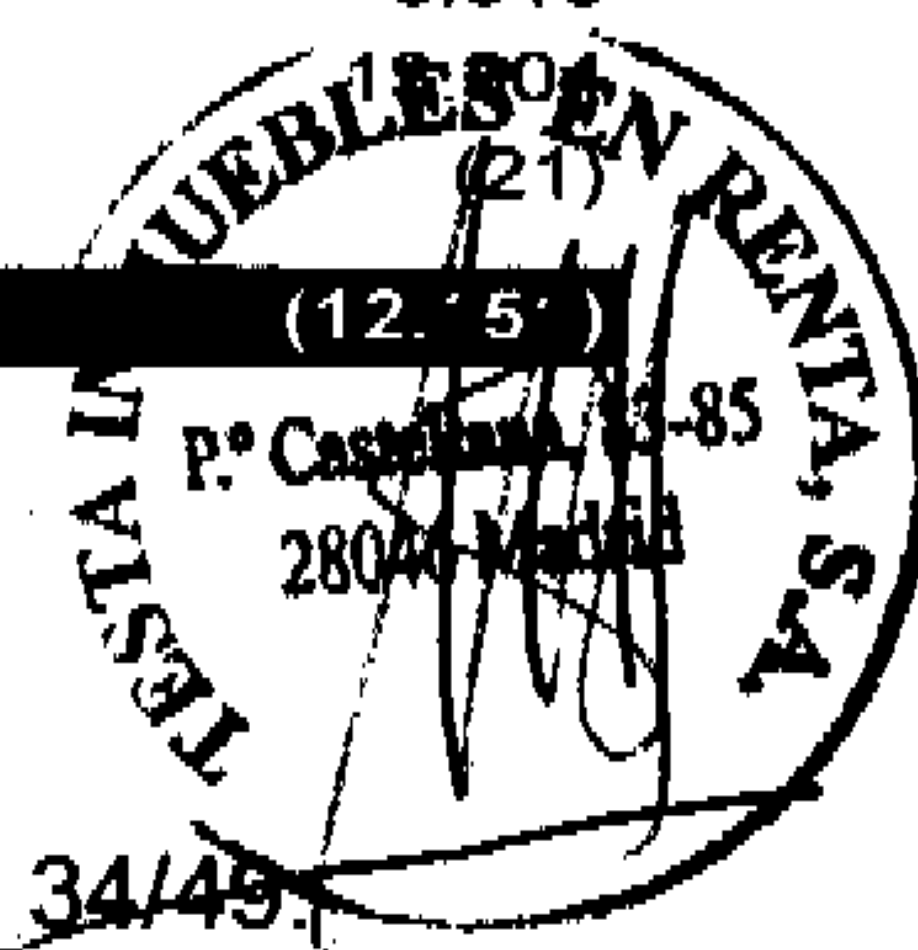
Las actividades de las Sociedades relacionadas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. Ninguna de ellas cotiza en algún mercado organizado, ni se repartirá dividendos durante el ejercicio. Asimismo, ninguna de las no auditadas tiene obligación de auditarse conforme al art. 181 del T.R.L.S.A..
Las cuentas por Ernst & Young, (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co, (c) Auditada por Deloitte. El resto de las sociedades no se auditan.

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

**CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2006
(Expresado en Miles de euros - €MIs)**

<u>Miles de Euros</u>	2006	2005
ORÍGENES		
Resultado neto distribuible	40.705	51.867
Amortización del inmovilizado	25.793	25.752
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	300	1.476
Dotación provisión de inmovilizado financiero	5.691	(7.779)
Variación provisión de inmovilizado material	(3.731)	8.011
Beneficio en la enajenación del inmovilizado inmaterial	(6.628)	-
Beneficio en la enajenación del inmovilizado material	(370)	(140)
Recursos procedentes de las operaciones	61.760	79.187
Disminución del capital circulante	83.343	12.151
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	7.917
Acreeedores a LP		
Entidades de crédito	622.524	14
Empresas del grupo y asociadas	1.385	1.463
Otros acreedores	-	5.735
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial	31.041	-
Inmovilizado material	86.041	22.767
Inmovilizado financiero	30.427	-
Cancelación de inversiones financieras	3.438	57.788
Deudores a largo plazo	-	384
Gastos a distribuir en varios ejercicios		
Financieros	-	8.199
Otros gastos a distribuir en varios ejercicios	95	95
Orígenes	858.294	116.513
TOTAL ORIGENES	920.054	195.700
APLICACIONES		
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	15	150
Inmovilizaciones materiales	77.609	69.303
Inmovilizaciones financieras		
Inversiones financieras	698.011	4.154
Créditos empresas del grupo y asociadas	16.902	127
Otras inversiones financieras	2.697	29.684
Dividendo a cuenta	31.640	30.601
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Entidades de crédito	57.345	58.287
Otros Acreedores	2.699	-
Provisión para riesgos y gastos	256	1.914
Cancelación de desembolso pendiente sobre acciones	3.844	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios		
Financieros	18.272	-
Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	10.764	1.480
TOTAL APLICACIONES	920.054	195.700
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE		
Aumento (disminución) de existencias	(5)	(16)
Aumento (disminución) de deudores	(1.641)	(32.334)
Aumento (disminución) de acreedores a corto plazo	(104.230)	6.916
Aumento (disminución) de inversiones financieras temporales	22.465	1.804
Aumento (disminución) de tesorería y ajustes por periodificación	68	(21)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE CAPITAL CIRCULANTE	(83.343)	(12.551)

Este anexo forma parte de la Nota 27 de la memoria de las cuentas anuales.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2006

EVOLUCIÓN ECONÓMICA GENERAL Y DEL SECTOR DE NUESTRA ACTIVIDAD EN 2006.

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

Durante un ejercicio más, la economía mundial ha continuado creciendo de forma satisfactoria. Concretamente 2006 ha cerrado con un incremento del PIB del 5,1%, la mayor tasa de los últimos ejercicios. El motor de la economía han vuelto a ser los países emergentes, con Asia a la cabeza. Por su parte el crecimiento del comercio mundial ha sido del 9,6%, 2,2 puntos superior a 2005.

Todas las principales economías han cerrado, como veremos a continuación, un ejercicio económico positivo. De los tres grandes bloques, la Unión Europea y Japón han crecido más de lo previsto, y Estados Unidos ligeramente por debajo.

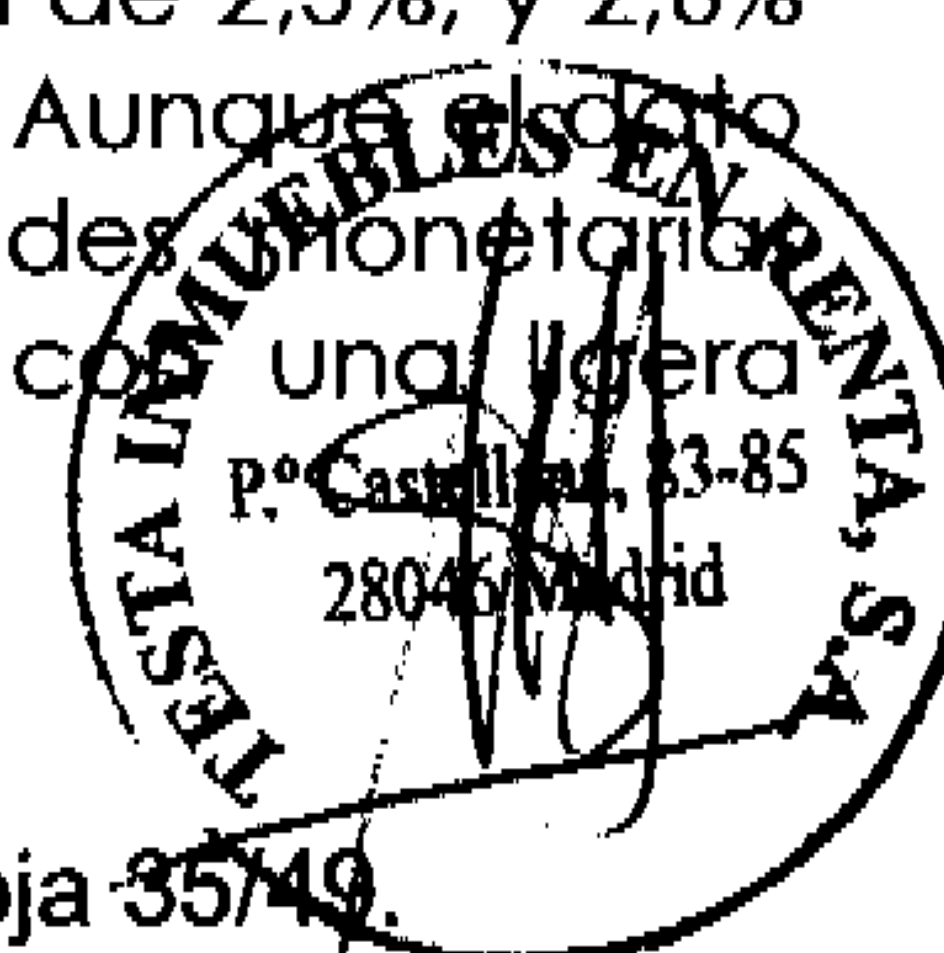
La economía mundial se ha visto lastrada nuevamente por el fuerte encarecimiento del petróleo, durante el primer semestre del ejercicio, así como del precio de las materias primas metálicas, que se ha elevado un 65% en 2006, y un 130% en los últimos tres años.

Otro aspecto a destacar a nivel internacional ha sido la progresiva apreciación del euro frente al dólar, del 11,42% respecto a 2005, que ha impedido una recuperación mayor del sector exterior europeo, pero también ha ayudado a suavizar las tensiones inflacionistas.

Estados Unidos alcanzó en 2006 un crecimiento del 3,3% de su PIB lo que ha vuelto a demostrar, un año más, la fortaleza de la primera economía mundial. Aunque las previsiones recogían una subida del 3,5%, el dato real es el mayor de los últimos dos ejercicios. Este empeoramiento, frente a lo previsto, se ha debido a la ralentización del mercado inmobiliario, así como por el mal comportamiento de la industria automovilística.

Para el ejercicio 2007 se espera que el crecimiento de la primera potencia continúe siendo positivo, y alcance niveles situados entre el 2,5% y 3% de PIB.

En cuanto al nivel de los precios, Estados Unidos cerró 2006 con una inflación de 2,5%, y 2,6% en el caso de la inflación subyacente, la mejor cifra de los últimos tres años. Aunque el dato ha sido muy bueno, está por encima de lo deseado por las autoridades monetarias americanas, un 2%. El menor incremento de precios en 2006 coincide con una ligera



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

ralentización económica del país, así como por el descenso en el precio del crudo durante los últimos meses del año, que no debemos olvidar, está siendo el más cálido de la historia.

El principal problema de la economía estadounidense, en 2006, ha vuelto a ser, al igual que en los ejercicios precedentes, el fuerte desequilibrio producido en la balanza comercial. El déficit se ha situado en 763.588 millones de dólares, lo que supone un incremento de 6,5% con respecto a 2005. Este desajuste se ha debido a las dos rúbricas más deficitarias en las relaciones comerciales estadounidenses. Por un lado, las compras de petróleo superaron en 270.918 millones de dólares a las ventas, y por otro, las importaciones procedentes de China fueron 232.549 millones de dólares superiores a las exportaciones, lo que supone un 15,4% de incremento respecto a 2005. La cifra total de importaciones de bienes y servicios, por parte de Estados Unidos, alcanzó los 2,2 billones de dólares, frente a unas exportaciones de 1,4 billones.

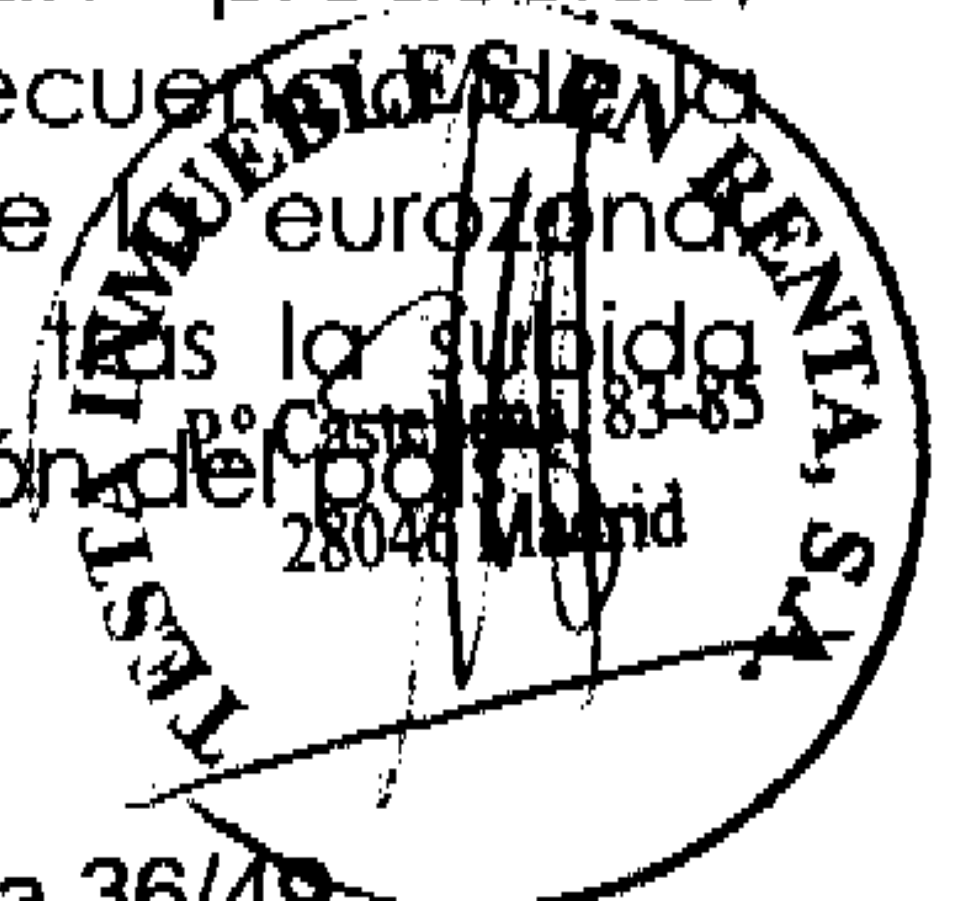
Respecto a los tipos de interés, la reserva Federal ha llevado a cabo tres subidas consecutivas durante el año, hasta situarlos en el 5,25%. Los incrementos se realizaron durante el primer semestre, con el objetivo de paliar los efectos de los altos precios de los productos energéticos en la inflación del país. Para 2007 se prevé que los tipos se mantengan en dicha tasa, e incluso puedan bajar algún cuartillo si la inflación sigue contenida.

2006 ha sido un ejercicio económico mejor de lo esperado para la Unión Europea. Concretamente, según el Eurostat (oficina de estadísticas comunitaria), el PIB de la zona euro creció un 2,7%, lo que supone casi doblar la el 1,4% alcanzado en 2005, y marcar el mejor dato desde 2001. Es necesario remontarse al ejercicio 2000 para encontrar un crecimiento mejor, un 3,8%. La economía de la Unión Europea creció también, en su conjunto, a una tasa del 2,9% frente al 1,7% alcanzado en 2005.

Por países, y con los datos disponibles hasta este momento, el crecimiento más elevado lo experimentó Polonia, con un 5,8% de incremento en el PIB, seguido de España, con un 3,9%, de los Países Bajos, con un 2,9%, y Alemania y Reino Unido, ambos con alzas del 2,7%. Por el contrario Francia e Italia, con crecimientos del 1,9% de PIB, han sido los que menores subidas han experimentado.

La inflación anual de la eurozona se situó, en 2006, en el 1,9%, tres décimas por debajo de la alcanzada en 2005, y en el 2,1% en la Europa de los veinticinco. Por países, el más inflacionista fue Grecia, con un 3,2%, seguido de nuestro país, con un 2,7%, Portugal, con un 2,4% e Irlanda, con un 2,4%. Por el contrario, los menos inflacionistas fueron Finlandia, con un 1,2%, Suecia y Alemania, ambos con un 1,4% y Austria, con un 1,6%. Fuera de la zona euro desatacar a Malta, con un 0,8%, Letonia, con un 6,8%, Hungría, con un 6,6% y el 3% de inflación del Reino Unido.

Respecto a los tipos de interés en la zona euro, el Banco Central Europeo ha realizado, durante el ejercicio, un total de cinco subidas consecutivas, de un cuartillo cada una, hasta situarlos en el 3,5% a 31 de diciembre. Estos incrementos se han producido, fundamentalmente, por los repuntes inflacionistas acontecidos como consecuencia de la subida de los productos energéticos durante el primer semestre. Fuera de la eurozona, indicar que los tipos de interés del Reino Unido están situados en el 5%, tras la subida realizada por el Banco de Inglaterra, en 2006, para intentar controlar la inflación del país.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

Las previsiones para 2007 no son nada esperanzadoras, al coincidir todos los analistas en que el Banco Central Europeo elevará nuevamente las tasas hasta situarlas en niveles del 3,75% ó 4% a finales de año.

Por lo que respecta a Japón, 2006 ha vuelto a ser un muy buen ejercicio económico al crecer su economía al ritmo más rápido de los últimos tres años. Concretamente su PIB ha experimentado un crecimiento de un 4,8%, rompiendo todas las previsiones, y como consecuencia de la reactivación del consumo privado, que supone un 55% de su PIB.

Respecto a los tipos de interés, las autoridades monetarias niponas elevaron la tasa, durante el mes de julio, hasta el 0,25%, tras haberlos mantenido durante seis años al 0% para reactivar la economía, aquejada por un bajo crecimiento, creciente desempleo y deflación. Dicha tasa se ha mantenido durante todo el ejercicio y puede incrementarse durante 2007 si la economía nipona sigue recuperándose.

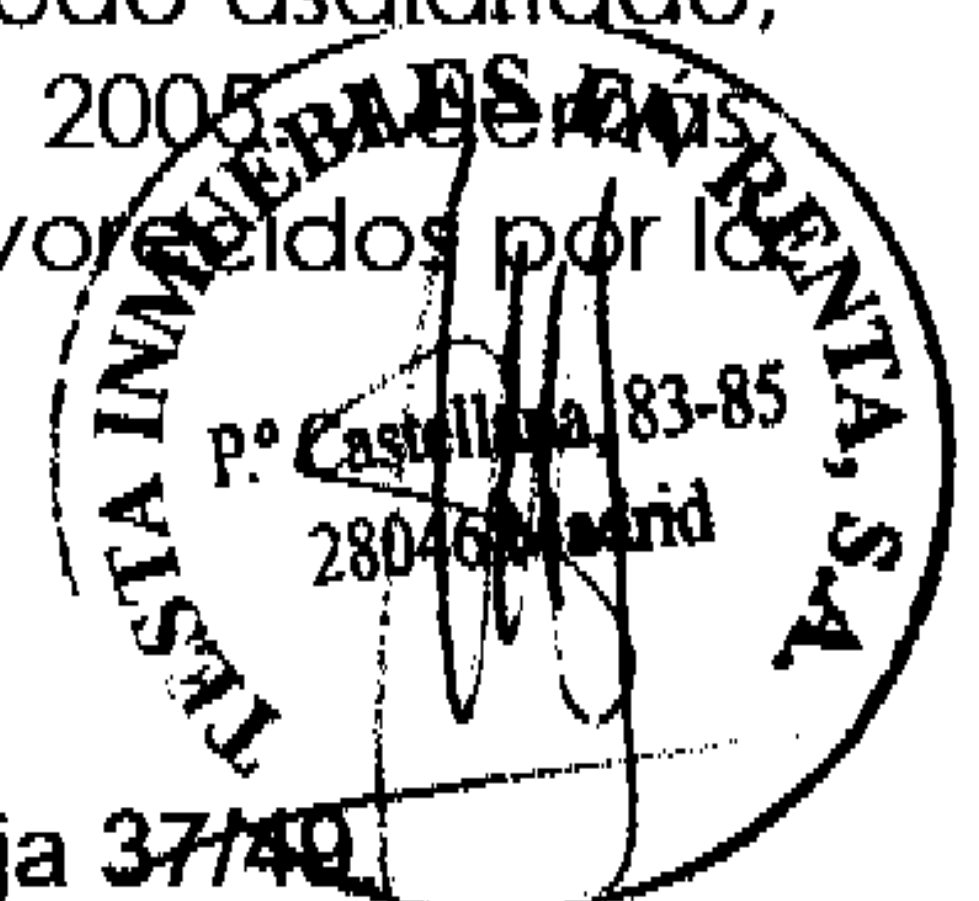
La economía china creció un 10,7% durante 2006, volviendo a superar todas las expectativas, lo que supone crecer a dos dígitos por cuarto año consecutivo. Con un PIB de 2,05 billones de euros se ha convertido ya en la cuarta economía mundial. Si el crecimiento se mantiene a este ritmo, podría despojar a Alemania del tercer puesto en 2008. Las autoridades chinas se encuentran preocupadas pues desearían un crecimiento basado más en el consumo interno y no tan centrado en las exportaciones y en las inversiones.

En 2006 la producción industrial china se estableció en el 12,5%, la inflación se logró contener en el 1,5% y las ventas al detalle aumentaron un 13,7%. Los ingresos per capita en las zonas urbanas progresaron un 10,4% tras la inflación, y en un 7,4% en el campo. A pesar de dichos incrementos, China continúa todavía por debajo de los cien primeros países del planeta en niveles de renta.

Por un año más, el superávit comercial chino se ha disparado, concretamente hasta los 137.000 millones de euros, un 75% más respecto a 2005. Las exportaciones crecieron un 27,2% respecto a 2005 y se situaron en 699.903 millones de euros, mientras que las importaciones crecieron un 20%, colocándose en 609.412 millones.

Para 2007, las previsiones económicas se sitúan en el 8% de crecimiento del PIB, limitado por el propio gobierno chino para evitar un sobrecalentamiento de la economía.

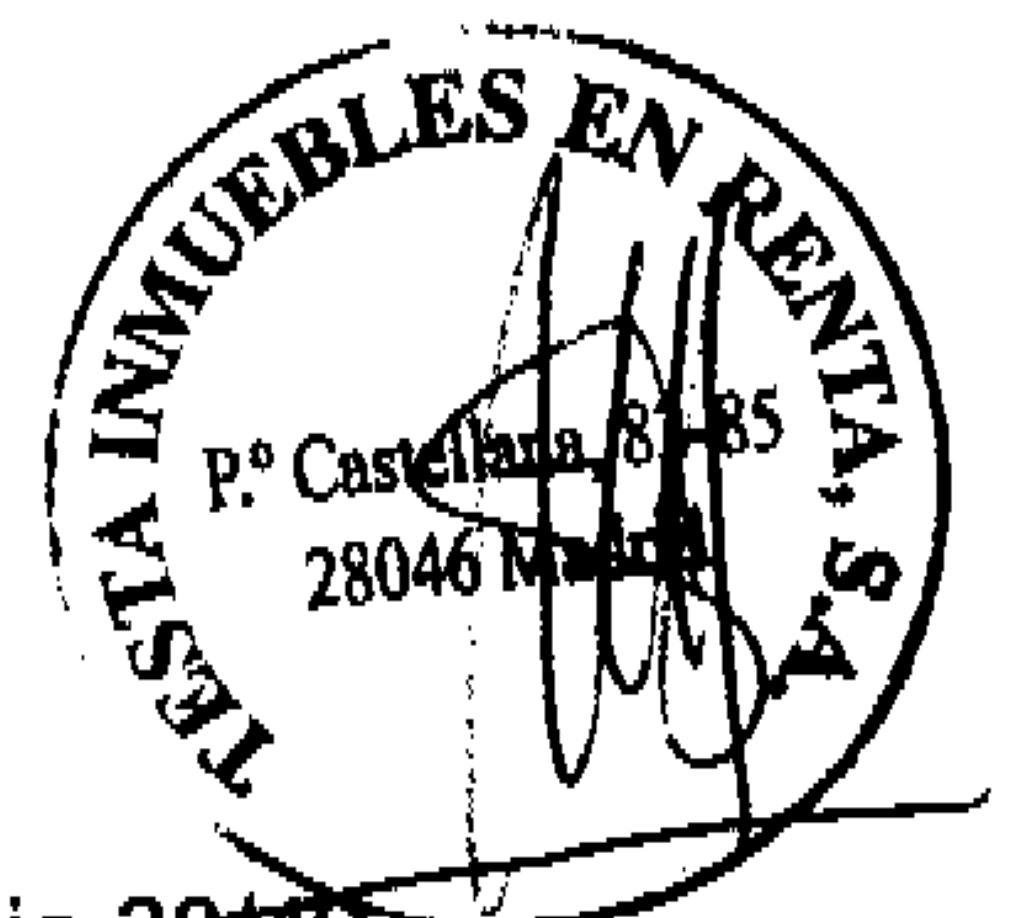
América Latina y Caribe han registrado, durante 2006, un crecimiento del 5% del PIB, lo que supone que por cuarto año consecutivo la región ha superado el 4% de incremento. La buena marcha de la economía latinoamericana se debe en parte al crecimiento que viene experimentando la economía mundial y a la abultada demanda, en los mercados internacionales, de las materias primas que produce la región, y su consiguiente alza en los precios. También se ha apreciado en 2006 la creciente confianza de los inversionistas extranjeros en la región. La zona ha continuado generando empleo, sobretodo asalariado, lo que ha permitido situar la tasa de paro en un 8,7% frente al 9,1% del año 2005. Por primera vez en los últimos años, los salarios reales también se han visto favorecidos por la mayor demanda de trabajo, subiendo un 3% en términos reales.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

Para 2007 se espera un ligero receso del crecimiento, estimándose un incremento del PIB para la zona del 4,2%, como consecuencia de la desaceleración de la economía mundial y por ello, un probable descenso en las materias primas. Algunos países como México, Venezuela, Trinidad y Tobago, Colombia o Ecuador seguirán beneficiándose del precio del petróleo y de su continua demanda.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española creció un 3,9% durante 2006, frente al 3,4% alcanzado en 2005, la tasa más alta desde el ejercicio 2000, cuando el PIB de nuestro país creció un 5%. Además se ha vuelto a convertir, por un año más, en la economía más dinámica de la eurozona situándose el diferencial en 1,0 puntos porcentuales con respecto al crecimiento de la Unión Europea, y 1,2 puntos por encima de los países de la zona euro, lo que supone una mayor convergencia real entre la economía española y las restantes de la Unión Económica.

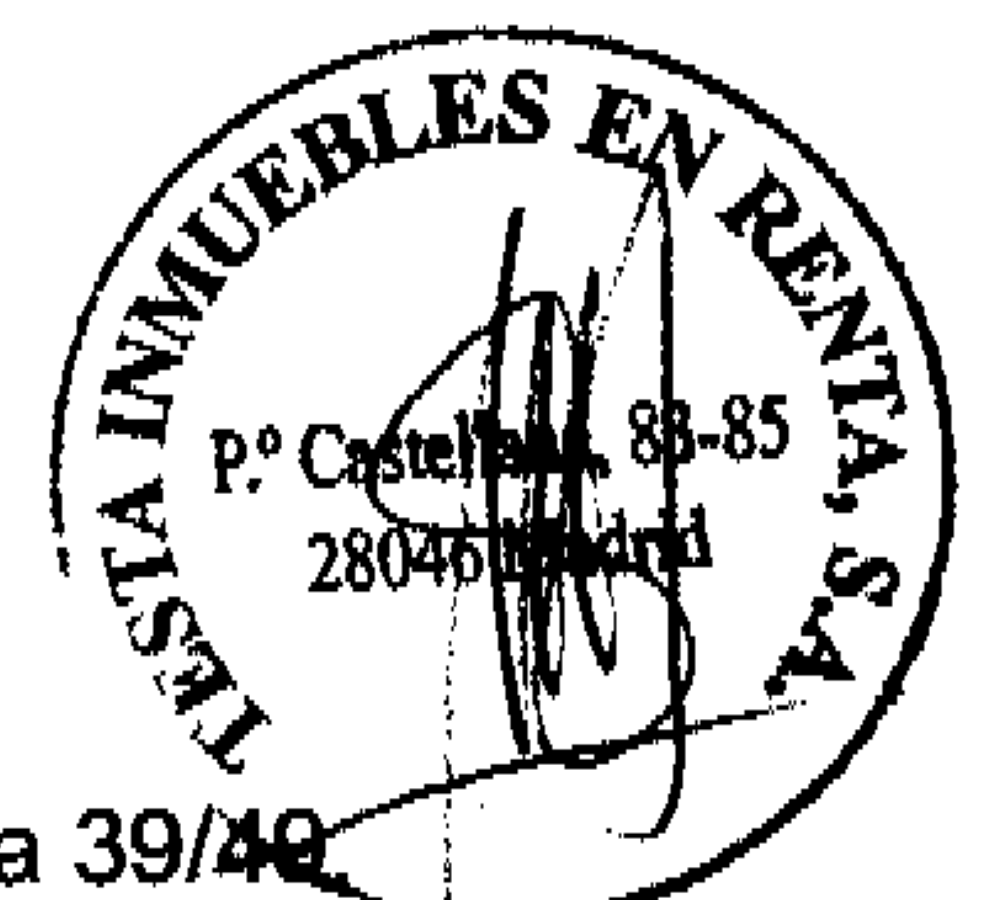
Analizando el crecimiento económico, desde el punto de vista del gasto, hay que decir que por primera vez se rompe la tendencia de crecimiento seguida, durante los últimos tres años, por parte de la demanda nacional y externa. La demanda nacional ha aportado 4,9 puntos porcentuales al PIB, frente a los 5,2 de 2005, debido a la moderación del gasto en consumo final y de la formación bruta de capital fijo. Durante 2006, la demanda externa ha reducido su contribución negativa al PIB en siete décimas, al pasar de -1,7 puntos de 2005 a -1 punto, con motivo de la aceleración de la actividad exportadora frente a la importadora.

Desde el punto de vista de la demanda externa, las exportaciones de bienes y servicios crecieron un 6,2%, frente al 1,5% del año anterior. Concretamente las exportaciones de bienes aceleraron su crecimiento hasta el 5,6%, después del estancamiento en 2005, mientras que las de servicios también se aceleraron, aunque a un ritmo menor, 7,5% frente al 4,5% de 2005.

España, aunque ha logrado mejorar la aportación negativa del sector exterior al PIB, ha vuelto a acumular el mayor déficit por cuenta corriente de la zona euro, como consecuencia del negativo comportamiento de la balanza de rentas y transferencias corrientes y de capital. La necesidad de financiación ha superado los 76.000 millones de euros (un 7,8% del PIB), frente a los 59.000 millones de 2005 (un 6,5% del PIB).

Desde la óptica de la oferta, señalar que se han producido aportaciones positivas al crecimiento del PIB en todas las grandes ramas de actividad de nuestra economía. Por un año más, el sector de la construcción ha sido el más dinámico con un aumento del 5,3%, impulsado tanto por la edificación residencial como por la obra en infraestructuras, seguido por el de servicios, con un incremento del 3,6%, el industrial, con un 3,3%, el energético, con un 2%, y por último el primario, con un 0,3% de avance.

Durante 2006 la actividad manufacturera ha mostrado una pauta de crecimiento constante, destacando la fabricación de maquinaria y de equipos eléctricos, así como electrónicos y ópticos, y en menor medida la industria del automóvil. Se ha observado también una recuperación de la industria textil, del cuero y de la confección. Por su parte, los servicios de mercado han desacelerado su crecimiento en 2006, un 3,4% frente al 4,6% de 2005, destacando las ramas de intermediación financiera, y en menor medida, las de tecnologías de la información y las comunicaciones, así como los servicios a empresas.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

En lo que respecta al mercado de trabajo durante 2006, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado datos muy positivos para este ejercicio. La tasa de paro se ha situado en el 8,3% de la población activa, la tasa más baja en los últimos 27 años. La cifra de desempleados ha bajado en 30.600 personas durante 2006, y se ha situado en 1.810.600 personas. En el conjunto del ejercicio se crearon 687.600 empleos, un 3,56% más que en el periodo anterior, alcanzando el número total de ocupados un nuevo máximo histórico de 20.001.800 personas.

La Seguridad Social cerró el ejercicio de 2006 con 601.025 afiliados más, por lo que la cifra media de afiliados medios alcanzó los 18.915.407. La tasa de crecimiento medio interanual, a diciembre, se ha situado en el 3,28%, frente al 3,08% de 2005, sin tener en cuenta el Proceso de Normalización de Trabajadores Extranjeros realizada en dicho ejercicio. En 2006 el mayor número de afiliaciones se produjo entre españoles, un 77,95%, mientras que un 22,05% fueron extranjeros. Por regímenes, el General creció un 4,52%, con 625.881 nuevos afiliados, y el de Autónomos un 2,87%, lo que implica 85.133 afiliados más.

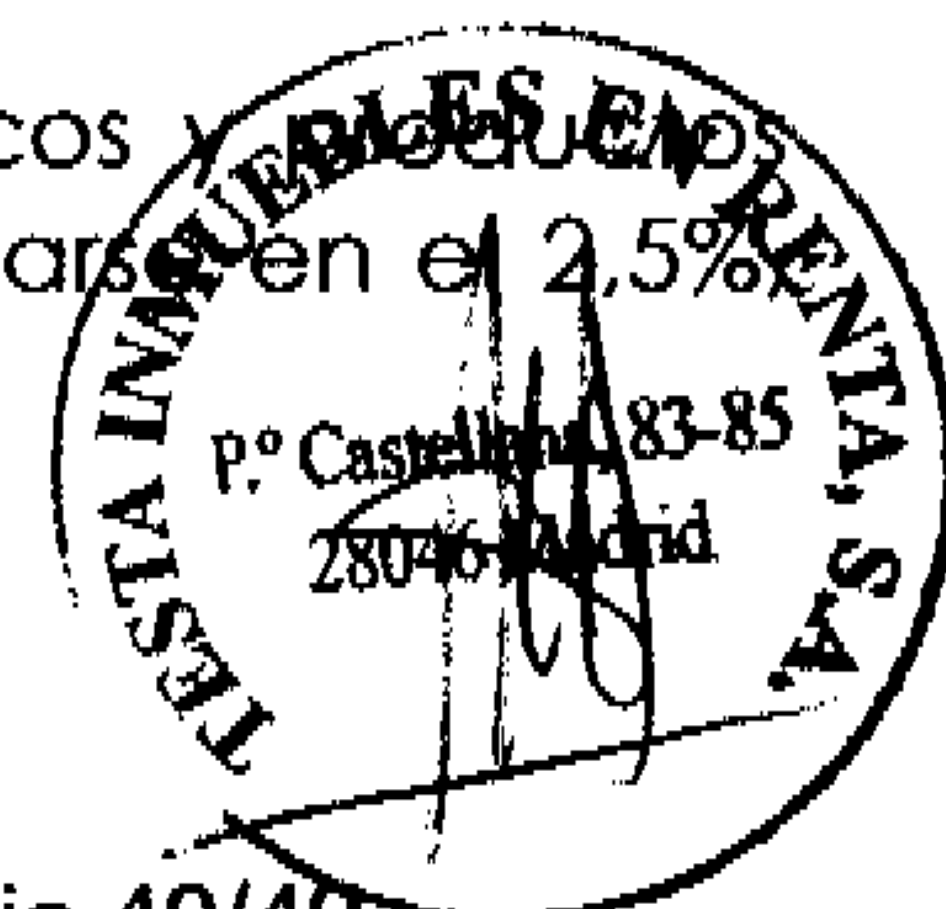
Por sectores de actividad, el mayor incremento se registró en la Educación, con una variación del 10,38% y 54.453 nuevos afiliados. La construcción moderó su crecimiento hasta situarse en el 6,96%, registrando 120.763 nuevos afiliados. Otro grupo de fuerte crecimiento fue el de Actividades Inmobiliarias y de Alquiler y Servicios de Empresas, con un incremento del 8,71% respecto a 2005, y 164.346 nuevos afiliados.

Por géneros, los hombres representan el 58,44% del total de afiliados, 11.053.606, y las mujeres el 41,56%, 7.861.801 afiliadas. Respecto a los extranjeros, sus afiliaciones aumentaron un 8,02%, con un total de 1.823.974 personas, de los que 350.298 son comunitarios y 1.473.676 de países de fuera de la Unión Europea.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios en 2006, la inflación española se situó en el 2,7%, frente al 3,7% de 2005. Se trata de la inflación de fin de año más baja desde 2003 y se ha producido como consecuencia de la contención de los precios energéticos. Además se ha moderado sustancialmente el diferencial con el resto de la zona euro hasta situarse en 0,8 puntos porcentuales, lo que mejora la competitividad de España frente al resto de los países comunitarios.

La buena evolución del precio del petróleo, durante el segundo semestre de 2006, debido principalmente a que las temperaturas están siendo más altas de lo normal, lo que mitiga el consumo de los hogares, ha permitido este buen comportamiento de los precios. Por sectores, los que más se han encarecido durante este año son la vivienda, con un alza del 4,9%, y la enseñanza y la hostelería, con un incremento ambos del 4,4%. Por el contrario los dos únicos grupos que sufrieron caídas de precios fueron las comunicaciones con un -1,5%, y el ocio y la cultura, con un -0,6%. Por comunidades autónomas, las menos inflacionistas han sido Canarias, con un 2%, y Navarra, con un 2,1%, y por el contrario, Andalucía y Aragón, con subidas del 2,9%, y Cataluña y Baleares, con incrementos del 2,8%, fueron las que tuvieron mayores subidas.

Por lo que respecta a la inflación subyacente, que excluye alimentos frescos y energéticos para su cálculo, decir que se ha moderado bastante hasta situarse en el 2,5%, cuatro décimas menos que en 2005.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

Para 2007 se espera que el índice de precios se sitúe en el 2,8%. Hasta septiembre se mantendrá en el umbral del 2,5%, siendo en el último trimestre cuando repunte, y dependiendo siempre del comportamiento del precio del petróleo.

En cuanto a la actividad económica del Estado, señalar que hasta el mes de noviembre, registró un superávit de 21.951 millones de euros, en términos de contabilidad nacional, lo que equivale al 2,26% del PIB, frente a los 14.709 millones, el 1,62% del PIB, obtenido en el mismo periodo del año anterior. Este superávit es la diferencia entre los recursos no financieros del Estado, que ascendieron a 136.734 millones de euros, y de unos empleos no financieros que se elevaron hasta los 114.783 millones.

La recaudación total por ingresos no financieros, aportados tanto por el Estado como por las Administraciones Territoriales, ascendió a 177.769 millones de euros durante los once primeros meses, un 10,3% más que en 2005. Los impuestos directos se elevaron hasta los 94.855 millones, un 15,2% más, con notables incrementos en el IRPF, un 14,4%, y el Impuesto de Sociedades, un 17%, debido al buen comportamiento del segundo pago fraccionado. Los ingresos por impuestos indirectos alcanzaron, en los once primeros meses, los 72.403 millones de euros, un 7,8% más que en el año anterior. La recaudación por IVA ascendió hasta los 52.638 millones de euros, un 9,7% más que en 2005. Los impuestos especiales alcanzaron los 17.001 millones de euros, un 2,6% más que en el ejercicio anterior. El Impuesto sobre Hidrocarburos creció un 1,8% respecto a 2005, hasta situarse en los 9.499 millones de euros, mientras que el Impuesto sobre las Labores del Tabaco, 5.486 millones, ha aumentado un 1,4%.

En cuanto a los pagos no financieros, representaron hasta noviembre un total de 115.292 millones de euros, lo que supone un incremento anual del 6,2%. Los pagos por gastos de personal se elevaron hasta los 19.293 millones, un 7,4% más que en 2005, como consecuencia de la mejora en las retribuciones en determinadas áreas de la Administración Pública.

Los gastos financieros ascendieron a 15.470 millones de euros, un 11,9% menos que en el ejercicio anterior. Las transferencias corrientes crecieron un 13,7% hasta noviembre debido a las transferencias a las Administraciones Territoriales. En operaciones de capital, se han incrementado en un 1,6% los pagos destinados a financiar las inversiones reales.

El Estado tuvo, durante los once primeros meses, una capacidad de endeudamiento de 5.145 millones de euros, frente a una necesidad de endeudamiento de 575 millones de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Por lo que se refiere a la Bolsa española, su principal indicador, el selectivo Ibex-35, ha obtenido una rentabilidad en 2006 del 31,79%, con más de un billón de euros negociados, el máximo de su historia. Es el cuarto año alcista consecutivo, en los cuales se ha obtenido una revalorización total del 134,33%. Además se han batido numerosos récords como contratación, dividendos, beneficios empresariales y salidas a bolsa, lo que ha posibilitado que el Ibex lidere el ranking de rentabilidad de los principales índices mundiales y haya cerrado 2006 como el mejor ejercicio bursátil de la historia. La última sesión del año se cerró en 14.146,5 puntos, muy lejos de los 12.968,5 puntos del máximo, marcado en el inicio del 7 de marzo de 2000.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

Por sectores, constructoras, inmobiliarias, eléctricas y bancos han sido los que mejor comportamiento han registrado. Las compañías líderes del Ibex fueron: Metrovacesa, con una revalorización del 152% como consecuencia de la operación empresarial en la que está inmersa, nuestra sociedad Sacyr Vallehermoso, con un 140%, si incluimos dividendos y ampliación liberada, seguidos, a cierta distancia, por Acerinox y FCC, con revalorizaciones del 79% y del 71,4% respectivamente. La remuneración a los accionistas se ha situado en casi 23.000 millones de euros, lo que supone triplicar la de 2000. La inversión extranjera ha acaparado más de la mitad del volumen de contratación del mercado, con el 60%, seguido por las entidades financieras y las empresas de inversión colectiva, con un 19% cada una.

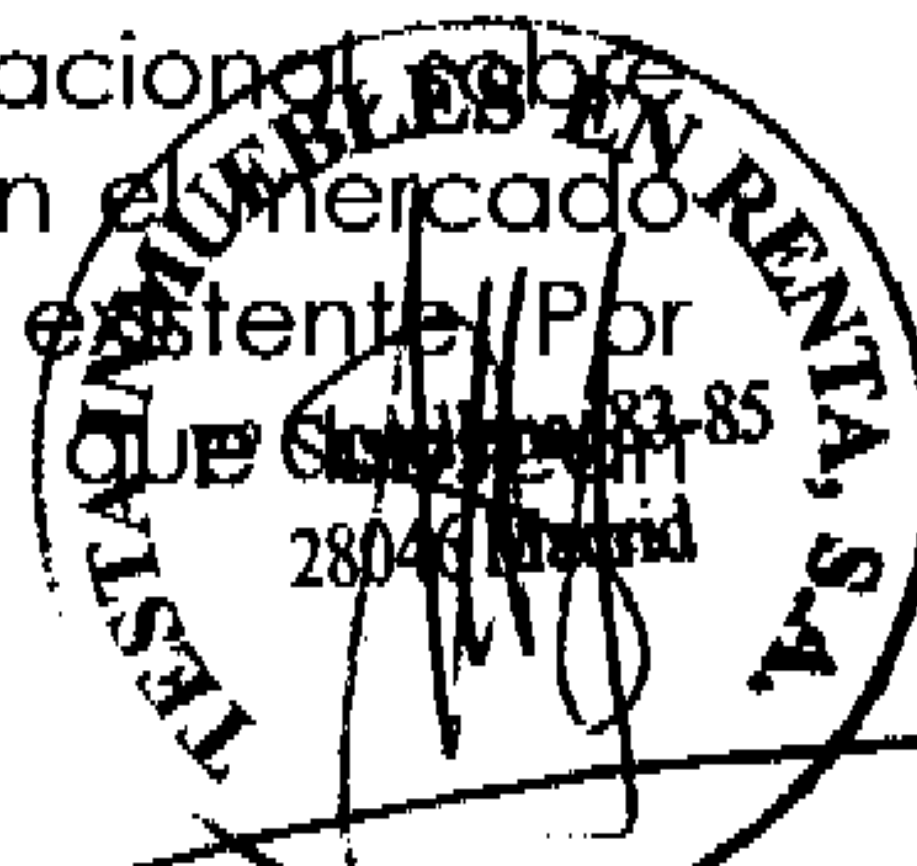
Para finalizar, hacer una mención a la evolución del euro durante 2006 frente al dólar estadounidense. La moneda europea ha cerrado el año en la zona de máximos, concretamente en 1,3144 dólares por euro, lo que implica una revalorización del 11,42% en el ejercicio, la mayor desde 2003 cuando subió un 20,04%. La economía americana está perdiendo gas como consecuencia del enfriamiento del sector de construcción, lo que se ha reflejado en la cotización de su moneda.

Para 2007 las previsiones sobre nuestra moneda, respecto al dólar, son que siga subiendo hasta niveles cercanos al máximo de diciembre de 2004, cuando alcanzó el nivel de los 1,36 dólares. Algunos analistas han dado la voz de alarma ya que estos niveles pueden ahogar las exportaciones europeas e incidir seriamente en el ciclo expansivo en el que se encuentra inmersa la economía europea.

2. EL SECTOR PATRIMONIALISTA EN 2006

En Madrid, la oferta de inmuebles en 2006 se ha saldado de forma muy favorable. El volumen de absorción bruta se ha aproximado a 800.000 m², la cifra más alta de los últimos seis años, según un informe de Jones Lang LaSalle. La tasa de disponibilidad se encuentra en niveles muy bajos. En el interior de la M-30 tan sólo existe un 2,9% de oficinas disponibles. Asimismo, en el CBD se sigue registrando cierta escasez de superficie, lo que ha ocasionado que la tasa de disponibilidad, en Prime, se sitúe alrededor del 2%. Por otra parte, el remanente de oficinas incorporado ha sido de unos 310.000 m², de los cuales más de la mitad corresponde a la Ciudad de las Comunicaciones de Telefónica, ubicada en la zona de Las Tablas. En 2007, se prevé una suavización del desequilibrio, puesto que se inaugurarán las oficinas de alto standing de la Torre Espacio, primera de las cuatro torres que se está construyendo en el complejo Cuatro Torres Business Area.

La inversión de oficinas en Madrid ha alcanzado un volumen total de 2.500 millones de euros. Esta cifra ha superado un 25% a la del año anterior. En cada operación que ha salido al mercado, han existido, al menos, ocho inversores con intención de compra a precio. A lo largo del ejercicio de 2006, se han llevado a cabo más de 35 operaciones que han afectado a una superficie de 450.000 m². Por otro lado, existe una fuerte demanda internacional, todo por inversores privados suizos y holandeses, con intenciones de entrar en el mercado local, aunque tienen dificultades de penetración debido a la falta de oferta existente. Por otra parte, este mismo fenómeno repercute sobre los inversores españoles



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

oportunidades en el extranjero. Asimismo, está provocando un incremento de precio y una caída de rentabilidades, alcanzando cotas cercanas al 6%. La periferia es el área que ofrece rentabilidades más altas. El entorno de la A-1 ha sido una de las ubicaciones más atractivas por sus excelentes comunicaciones, mientras que los inmuebles ubicados en el casco urbano son adquiridos con vistas a realizar un cambio de uso.

La tasa de desocupación global ha descendido en 2006. Se sitúa en el 5,4%, equivalente a una superficie de un millón de metros cuadrados.

Respecto a la demanda, hay que señalar que, en 2006, se han superado todas las expectativas y se ha sobrepasado la demanda de 2005. La absorción bruta ha alcanzado 970.000m². La absorción neta anual ganó 220.000m², lo que permite afrontar el futuro inmediato con optimismo. En el año 2006 se han realizado 815 transacciones, lo que ha supuesto el máximo nivel desde el año 2000, superando, en un 5,15%, las del año pasado.

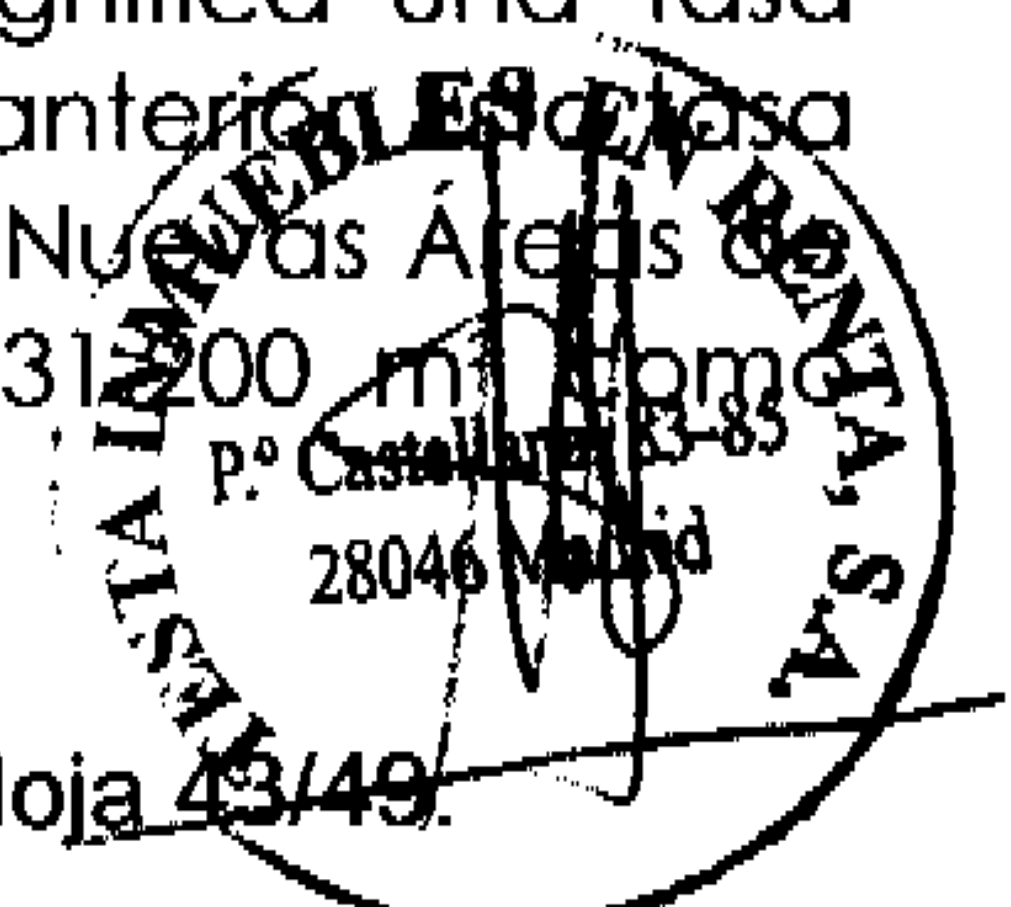
En cuanto a la distribución geográfica, la entrega de superficie nueva ha estado caracterizada por la descentralización, localizándose el 86% de la misma en la periferia. Ha sido en esta zona donde se han producido las operaciones más voluminosas (24.000 m² en cuatro edificios en la Foresta, 20.000 m² en Manoteras y 20.000 m² en la calle Josefa Valcárcel). La superficie media contratada durante 2006 se sitúa en torno a los 1.000 m². Sin embargo, esta cifra, que representa la tendencia central de este indicador, esconde una desviación significativa en términos geográficos. Como consecuencia de los mayores costes, la superficie media contratada en el centro de la ciudad se sitúa ligeramente por encima de los 600 m², mientras que en la periferia se encuentran superficies medias de 1.230 m². El 49% de las transacciones se han realizado en el centro urbano y el 51% restante en las áreas descentralizadas.

Si se considera la tipología de edificios, los productos más demandados son los inmuebles destinados al uso exclusivo de oficinas. El 74% de la contratación anual y el 67% de las operaciones firmadas se han formalizado en esta categoría.

El precio máximo en el distrito de negocios se ha situado en 34,50 euros/ m²/mes, un 26% más que el año anterior. En el eje Castellana y calles colindantes, los precios han aumentado un 16%, aunque el incremento global en la zona interior a la M-30 se sitúa en el 12%. El incremento, desde principio de año, en Prime ha sido del 30%, superando los pronósticos más optimistas.

Se espera que, en 2007, se incremente el parque actual con 850.000 m² de oficinas, estando un 15,5% prácticamente comprometido. La oferta futura promete ser abundante, ya que aumentarán considerablemente las tasas de disponibilidad, según Aguirre Newman. Hay que destacar la entrega de la Fase II del Alameda Park (55.000 m²) y el Edificio Meridian (22.000 m²).

En Barcelona, a finales de 2006, la superficie disponible total en el mercado de oficinas ha continuado su línea descendente, alcanzando los 220.000 m², lo que significa una tasa global de disponibilidad del 4,72%, un punto por debajo de la tasa del año anterior. Esta tasa ha disminuido en todas las zonas de la Ciudad Condal, a excepción de las Nuevas Áreas de Negocios que han incorporado, a la oferta de oficinas de la ciudad, 31.200 m².



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

consecuencia de la entrega del primer edificio de Arlington Business Park, en Viladecans, y de la disponibilidad de tres nuevos edificios en Sant Cugat y de uno en Cornellá, en el Parque Arboritum.

Un análisis de la oferta, por sectores geográficos, constata que la renta prime la lidera el Distrito de Negocios, con 25,50 euros/m²/mes, seguido del Centro Ciudad, con 22,40 euros/m²/mes, el distrito Nuevas Áreas de Negocios, con 22 euros/m²/mes y, por último, la Periferia, con 16 euros/m²/mes. De forma global, el comportamiento ha sido al alza y las mayores subidas se han producido en las Nuevas Áreas de Negocios.

Durante los próximos 24 meses, se entregarán 788.917 m² de nuevas oficinas. En las Nuevas Áreas de Negocios se van a desarrollar en torno a 400.000 m² de oferta de oficinas, período en que saldrá la mayor parte del producto al mercado.

Respecto a la demanda, el mercado de oficinas en Barcelona y su periferia ha alcanzado, en 2006, una absorción de 360.000 m², volumen inferior al registrado durante el año anterior, según datos de CB Richard Ellis. El número de operaciones cerradas se ha situado alrededor de ochenta. En relación a las superficies contratadas, prácticamente el 40% han sido grandes superficies, superiores a 3.000 m², seguidas de las superficies que oscilan entre los 500 y 1.000 m², representando una cuarta parte del total.

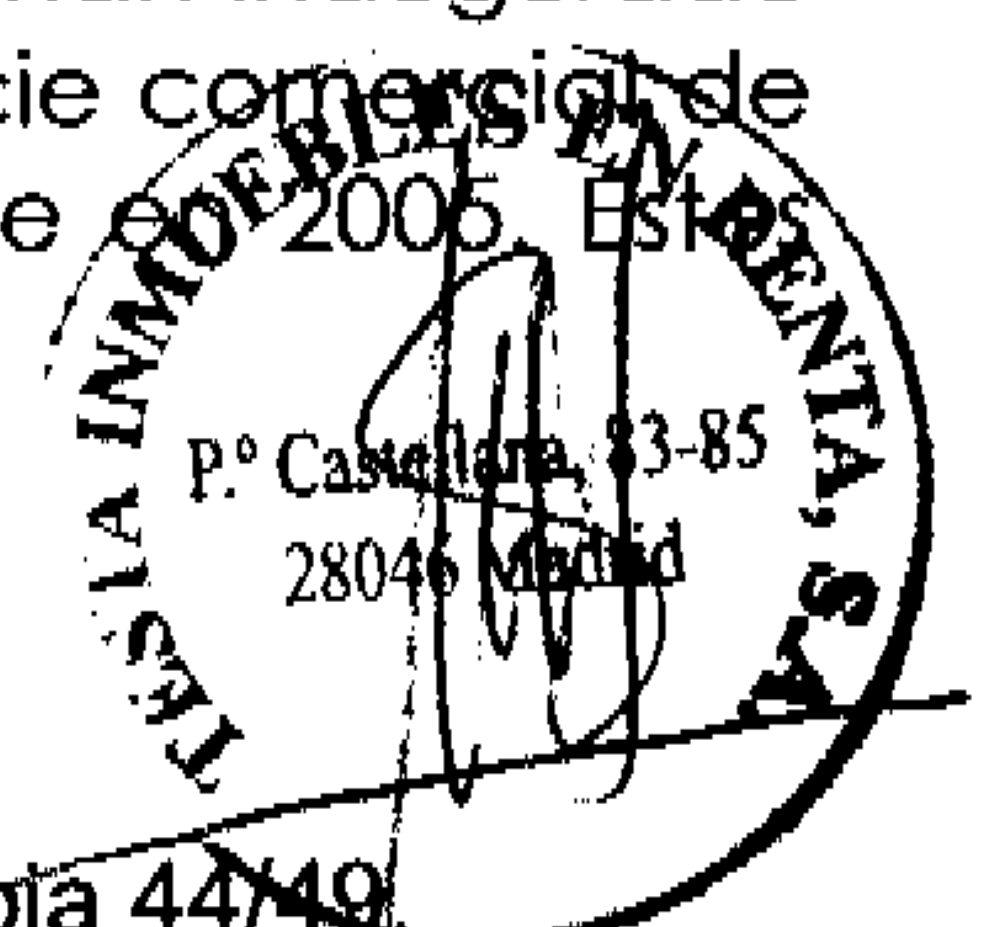
Los sectores que se han demandando principalmente han sido el sector servicios, el tecnológico y el de bienes de consumo, alcanzando el primero de ellos cerca del 40% del total. Sin embargo, el sector Público se ha situado en el penúltimo lugar con 11%, lo cual nos indica el predominio del sector privado en 2006, a diferencia del año anterior en el que el sector público fue muy activo.

En el sector de centros comerciales, las transacciones alcanzaron, en España, a lo largo de 2006, un valor de 2.900 millones de euros, lo que ha supuesto un incremento del 46%, con una superficie comercial de 11.254.710 m². Estas cifras sitúan a España como el segundo mercado europeo, después de Alemania, en el que más transacciones se han producido.

Las transacciones de centros comerciales dominaron el mercado de la inversión, al suponer casi el 80% del mercado. En este sector, se ha mantenido el interés de los inversores internacionales en el mercado español, incluso los tuvo como protagonistas, ya que llegaron a realizar el 87% de las operaciones, con un porcentaje del 66% respecto al año anterior.

Otro indicador positivo fue la Superficie Bruta Alquilable (SBA) que ha incorporado, este último año, 1.025.000 m², la más alta inaugurada desde 2003. Se estima que, en 2007, la SBA alcanzará 11.942.000 m². Esta magnitud sitúa a España como el cuarto país europeo que más superficie va a destinar a la construcción de centros comerciales.

Según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, en 2006 se han inaugurado 23 nuevos centros y se han ampliado otros 4, aportando una nueva superficie comercial de 869.475 m², lo que significa un incremento del 8,15% respecto a la existente en 2005. Estos nuevos centros comerciales han creado 23.800 nuevos puestos de trabajo.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2005

Por tipología, la distribución de los centros comerciales es la siguiente: la mayor parte de ellos están catalogados como pequeños centros comerciales, con un 29,2% y una (SBA) de 1.583.039 m². En segundo lugar, se sitúan los Hipermercados, con un 22,5% y una (SBA) de 1.221.927 m². En tercer lugar, los catalogados como medianos centros comerciales, con un 21,6% y una (SBA) de 2.864.072 m². La Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual de los centros comerciales españoles se cifra en 11.254.710 m², según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales.

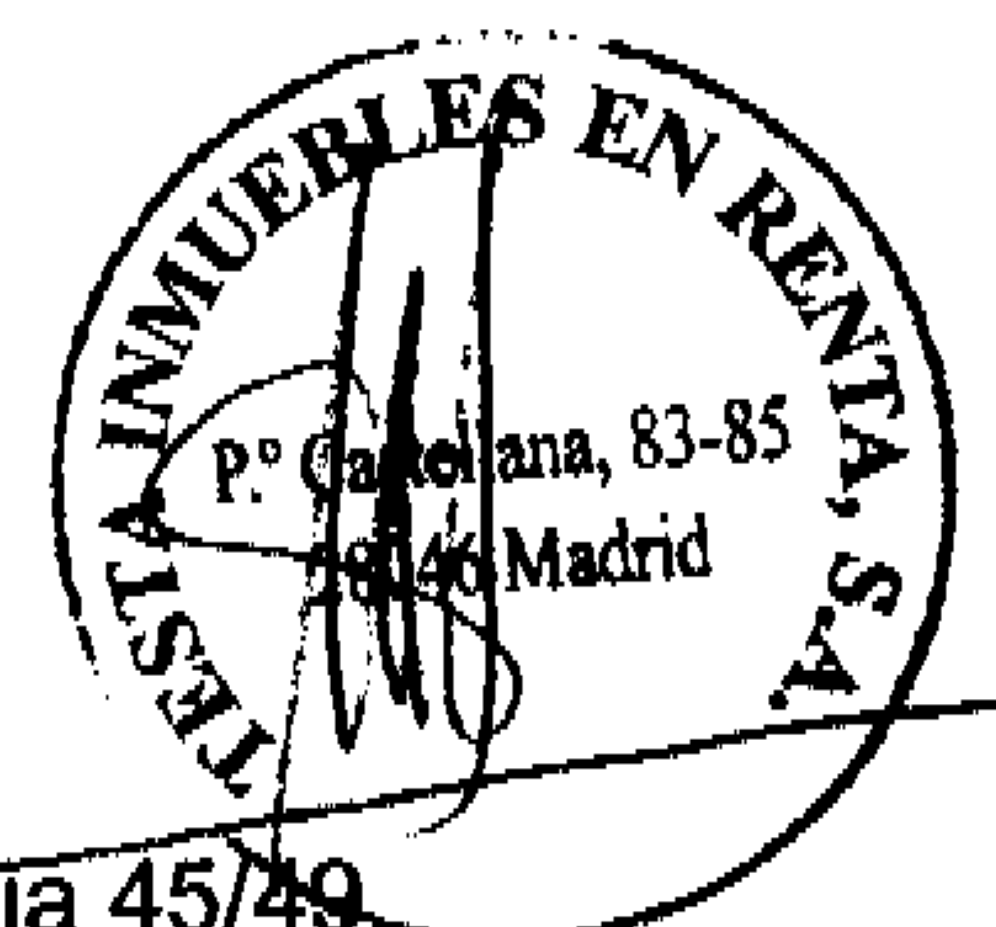
Geográficamente, el 18,8% de la SBA se localiza en la Comunidad de Madrid y en Andalucía. Cataluña ocupa el 4º lugar del ranking, acogiendo el 8,6% de la SBA total. Las mayores densidades de centros comerciales las registran Madrid, con 416 m² de SBA/1.000 hab., y Asturias, con 396 m² de SBA/1.000 hab.

En 2007, se prevé la inauguración de 30 nuevos centros comerciales, lo que supondrá una nueva superficie comercial de 900.000 m². Se espera que se mantenga la tendencia de los últimos periodos, con cifras de nueva SBA similares a la media de los últimos cinco años. Según datos de la consultora Jones Lang Lasalle, esta disponibilidad de superficie, unida a un gran número de proyectos en desarrollo, pondrán la densidad futura en los 370 m² por cada 1.000 habitantes en España.

El incremento de nuevas tipologías, experimentado en los últimos años, ha otorgado un valor añadido a los productos, mostrado por sus porcentajes de absorción de SBA: factory outlets (69%), parques comerciales (59%) y centros de ocio (28%).

El previsible aumento de los tipos de interés se configura como el principal obstáculo para repetir los volúmenes de transacciones de estos últimos años, en el mercado de los centros comerciales en 2007.

Los expertos apuntan que España ya alcanza un nivel de madurez. La mayoría de proyectos parece fijar su horizonte.



3. EVOLUCIÓN DE TESTA EN 2006.

Testa inmuebles en Renta, S.A. es cabecera del área de negocio de Patrimonio dentro del Grupo Sacyr Vallahermoso, ha cerrado también un muy buen ejercicio económico.

A comienzos del mes de marzo de 2006, el Ayuntamiento de Vigo adjudicó la construcción y explotación del nuevo Auditorio-Palacio de Congresos "Casa Mar", a un consorcio formado, entre otros, por las sociedades del Grupo Testa y Sacyr, con un 40% y un 10% de participación cada una. Con un presupuesto estimado de 85,7 millones de euros y un plazo para la concesión de treinta y cinco años, el nuevo edificio deberá estar terminado en tres años.

Situado en la avenida Beiramar de Vigo contará con cuatro salas, un hotel, una zona de ocio y uso comercial, y un parking.

Durante 2006 Testa ha continuado con su expansión fuera de nuestro país. Concretamente, a finales de marzo, realizó su primera incursión en Francia, con la compra de un edificio, conocido como "Torre Adriá", en la exclusiva zona de negocios de La Defense (París). Con una superficie total de 54.000 metros cuadrados, distribuidos en 40 plantas de oficinas, el edificio, terminado de construir en 2002, está totalmente alquilado a la multinacional de servicios petrolíferos Technip, mediante un contrato a largo plazo.

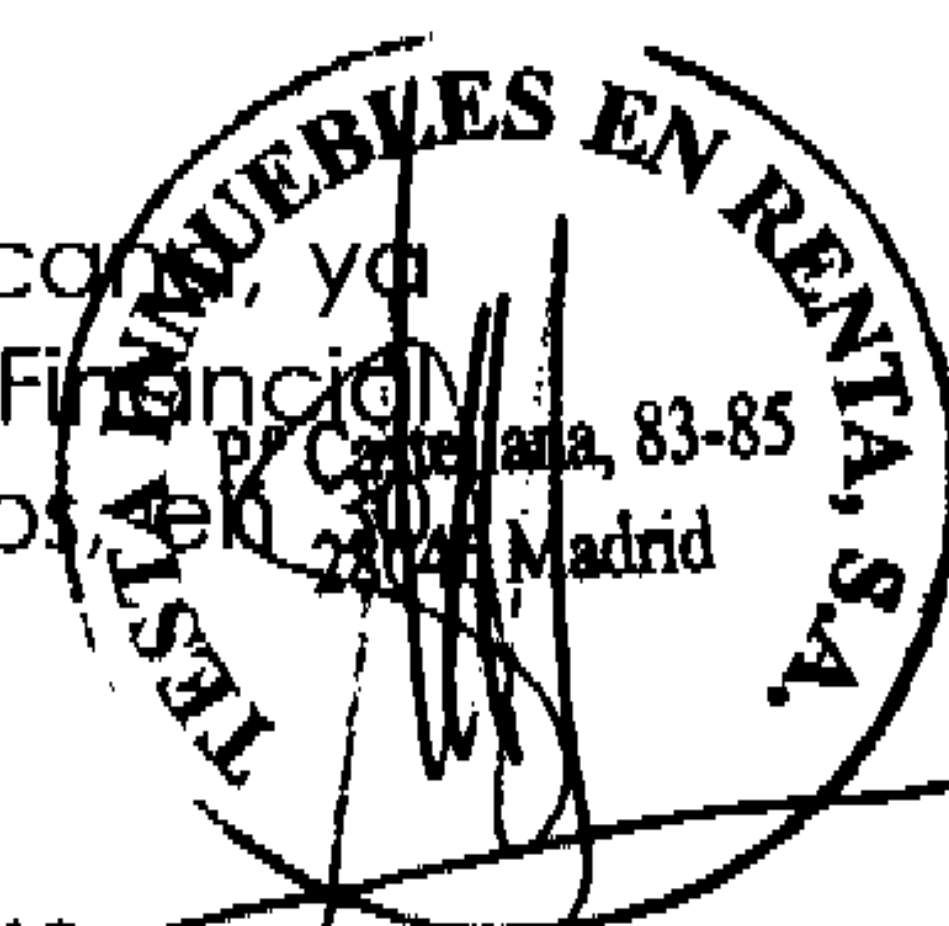
La inversión total ha ascendido a 600 millones de euros y se ha efectuado a través de Tesfran, filial creada por Testa para operar en el país galo. Esta compañía salió a cotizar el 28 de julio de 2006 en la Bolsa de París, a un precio de 20 euros por acción, que es el valor nominal de sus acciones. Tesfran cerró 2006 con una cotización de 19,5 euros por acción, lo que supone una variación negativa del 2,56% en el año.

El 27 de marzo de 2006 Testa formalizó la compra de un edificio de oficinas en Miami (Estados Unidos). Está situado en la avenida Brickell 1401, la mejor zona de negocios de dicha ciudad. Con un total de 17.300 metros cuadrados de superficie, distribuidos en 14 plantas de oficinas, acaba de ser totalmente renovado. Está totalmente alquilado, siendo su principal inquilino en Grupo Santander, que ocupa cerca de la tercera parte de la superficie alquilable. Durante 2005 las rentas netas ascendieron a 3,24 millones de dólares.

En la misma transacción, Testa también adquiere la posibilidad de construir, en la misma parcela que ocupa el edificio, un nuevo inmueble con una superficie alquilable de 38.100 metros cuadrados.

Esta operación ha supuesto una inversión para Testa de 51 millones de euros.

Con estas operaciones se está consolidando el negocio en esta ciudad americana, ya que Testa cuenta con otro edificio en la Avenida Brickell 1111, el "Mellon Financial Center". Con una superficie alquilable para oficinas de 48.000 metros cuadrados.



plantas, y 1.105 plazas de garaje, el edificio tiene un grado de ocupación próximo al 100%. Entre sus inquilinos se encuentran entidades financieras españolas, como Caixanova y Caixa Galicia, así como empresas y bufetes americanos, como Mellon y Wachovia.

Durante 2006, la Torre Sacyr Vallehermoso, propiedad de Testa, ha alcanzado los 144 metros de altura, 36 plantas, lo que da una idea del alto grado de avance de este edificio tan emblemático de la nueva zona de negocios de Madrid. Con una altura total de 235 metros, distribuidos en 52 plantas, está prevista su terminación para finales de 2008. El edificio, diseñado por los arquitectos españoles Enrique Álvarez-Sala y Carlos Rubio Carvajal, será el único, del conjunto de las cuatro torres que están siendo ejecutadas en la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid, que combinará oficinas con un hotel de cinco estrellas. Con 450 habitaciones y servicios como spa, piscina y restaurante, entre otros, será gestionado por el grupo Hotusa.

También se encuentran muy avanzadas las obras de los tres centros hospitalarios donde participa Testa, junto a las también sociedades del Grupo, Sacyr y Valoriza Facilities. Los tres hospitales de Parla, Coslada y Majadahonda, todos ellos en la Comunidad de Madrid, entrarán en funcionamiento en 2007. Dichos centros serán gestionados por Testa, durante los treinta años de vida de las concesiones, a cambio de un canon anual que pagará la Administración madrileña.

Testa creó durante 2005 Gescentesta, para gestionar mejor los siete centros comerciales que tiene la compañía, más los de los Fondos Inmobiliarios que también administra esta compañía, distribuidos por diversas ciudades españolas. Gescentesta administra un total de 140.014 metros cuadrados y 836 locales, en los que se realiza una amplia oferta comercial, de ocio y de restauración. El grado de ocupación es del 92,6%.

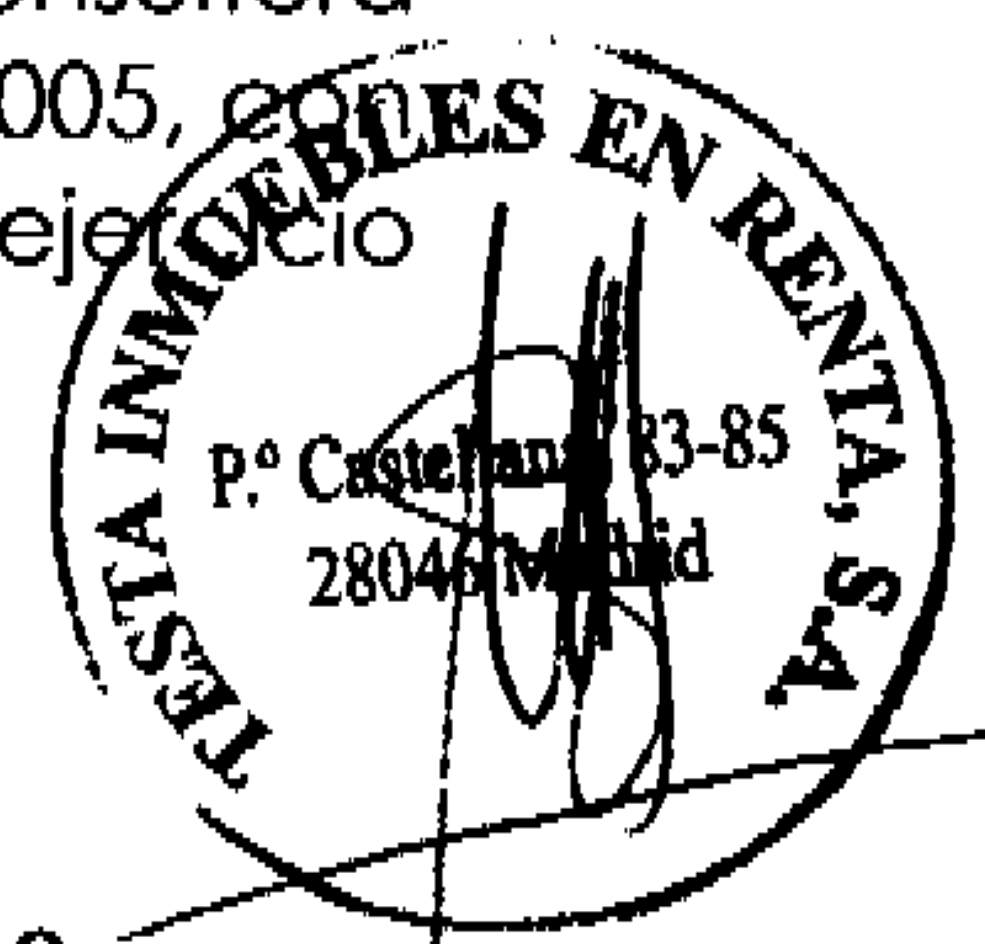
En cuanto al arrendamiento de viviendas, Testa gestiona una bolsa de 1.355 inmuebles y 1.137 plazas de aparcamiento, lo que supone un total de 104.803 metros cuadrados, concentrados fundamentalmente en Madrid y su periferia.

Testa ha cerrado 2006 con una facturación de 182,59 millones de euros, un 1,98% más que en 2005, alcanzando el beneficio atribuido los 40,70 millones de euros. El margen bruto se ha situado en el 66,7%, lo que demuestra la alta rentabilidad obtenida.

El EBITDA ha alcanzado los 147,92 millones de euros, un 1,3% menos que en 2005, situando el ratio EBITDA entre cifra de negocios en un excelente 81%.

El total del Balance de 2006 alcanza los 3.193,72 millones de euros, y el Patrimonio Neto los 1.054,08 millones, lo que supone un 0,87% más que 2005.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa han sido tasados, por la consultora independiente CB Richard Ellis, en 4.592 millones de euros, un 31,9% más que en 2005, e unas plusvalías latentes de 1.532 millones de euros, un 31,1% 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.

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).

Las coberturas mencionadas han devengado un gasto que asciende a 1.494 miles de euros en el ejercicio 2006. El valor razonable de los swaps a 31 de diciembre de 2006 es de 5.204 miles de euros.



PRIMERO: Para hacer constar que el Consejo de administración de **TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**, 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 2006, 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 49 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 2006, los Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., firman 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.

~~Presidente~~

~~Consejero Delegado Solidario~~

D. Pedro Gamero del Castillo Bayo

~~Consejero Delegado Solidario~~

D. Fernando Rodríguez Avial Landent

~~Consejero~~

D. Luis Fernando del Río Asensio

~~Consejero~~

D. Jose Manuel Lourda Matihán

~~Consejero~~

D. Vicente Benedito Francés

~~Consejero~~

D. Pedro del Carro García-Lomas

~~Consejero~~

D. Francisco Javier Pérez Gracia

~~Consejero~~

D. Luis Carlos Croissier Batista

~~Consejero~~

D. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca

~~Consejero~~

D. Miguel Corsini Freese

~~Consejero~~

D. Luis Miguel Dias Da Silva Santos

~~Consejero~~

D. Manuel Manrique Cecilia

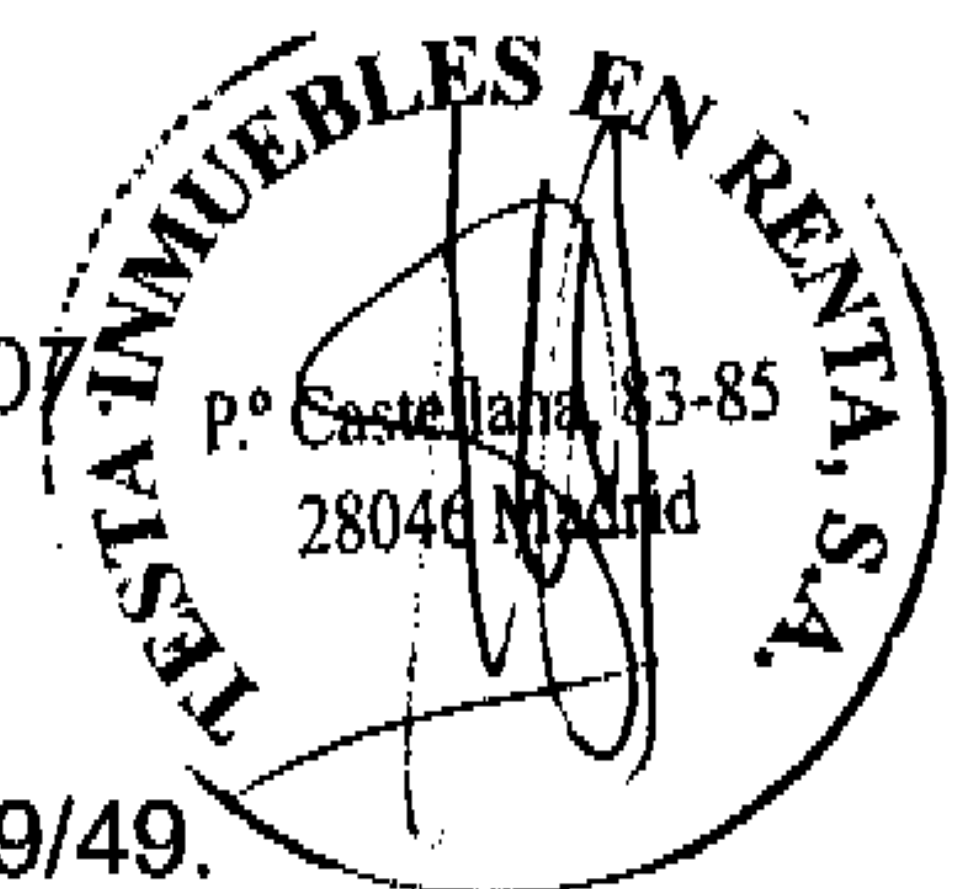
~~Consejero~~

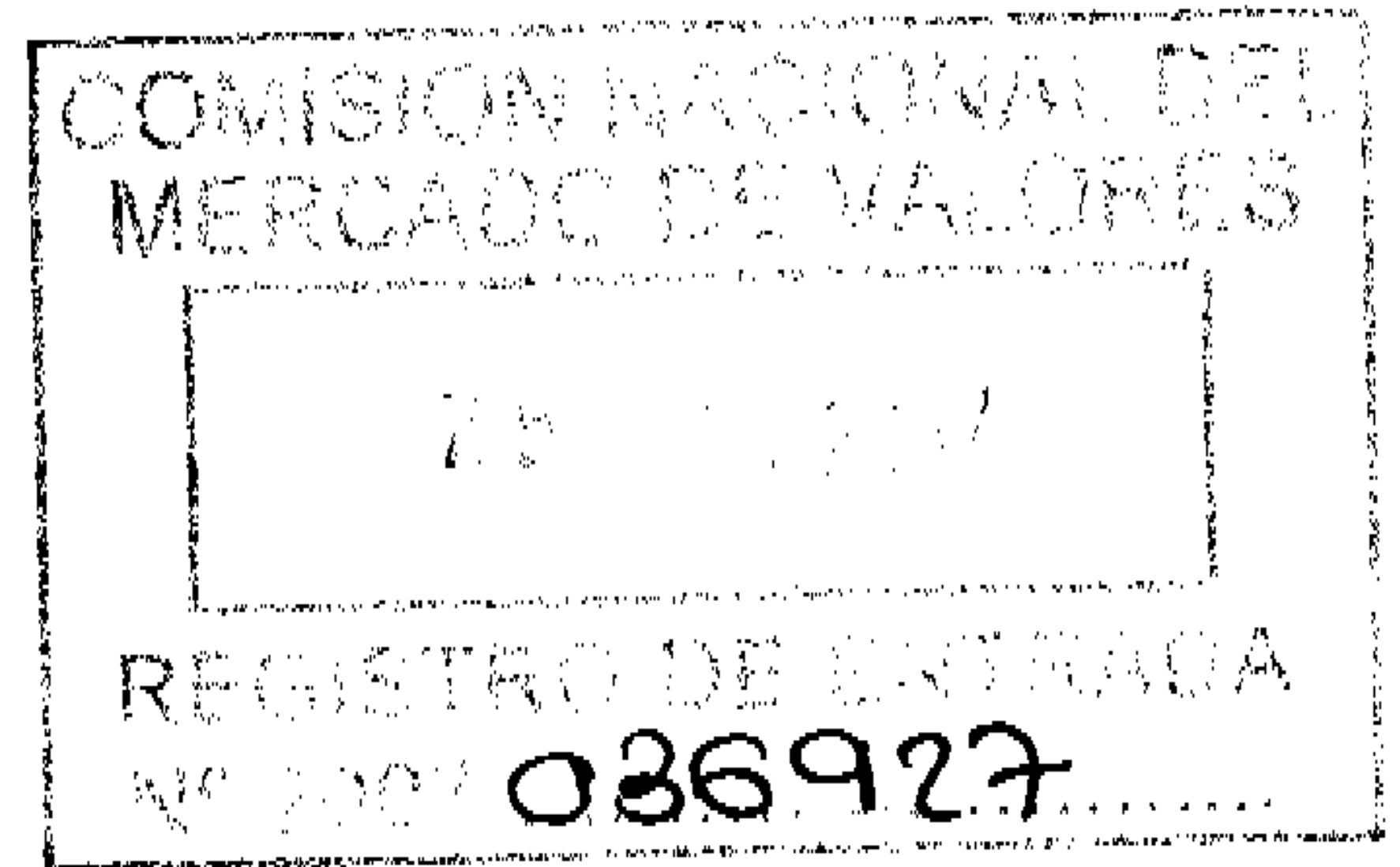
Participaciones Agrupadas, S.L.
D. Andrés Pérez Martín

~~Secretario - No Consejero~~

Marta Silva de Lapuerta

De todo lo cual como Secretario doy fe, en Madrid, a 7 de 1720 de 2007





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 2006**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006 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 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.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance 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 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Con fecha 9 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 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 2006 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado 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 el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006 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 2006. 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 2007 N° 01/07/03286
COPIA GRATUITA

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

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



Francisco V. Fernández Romero

8 de marzo de 2007

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

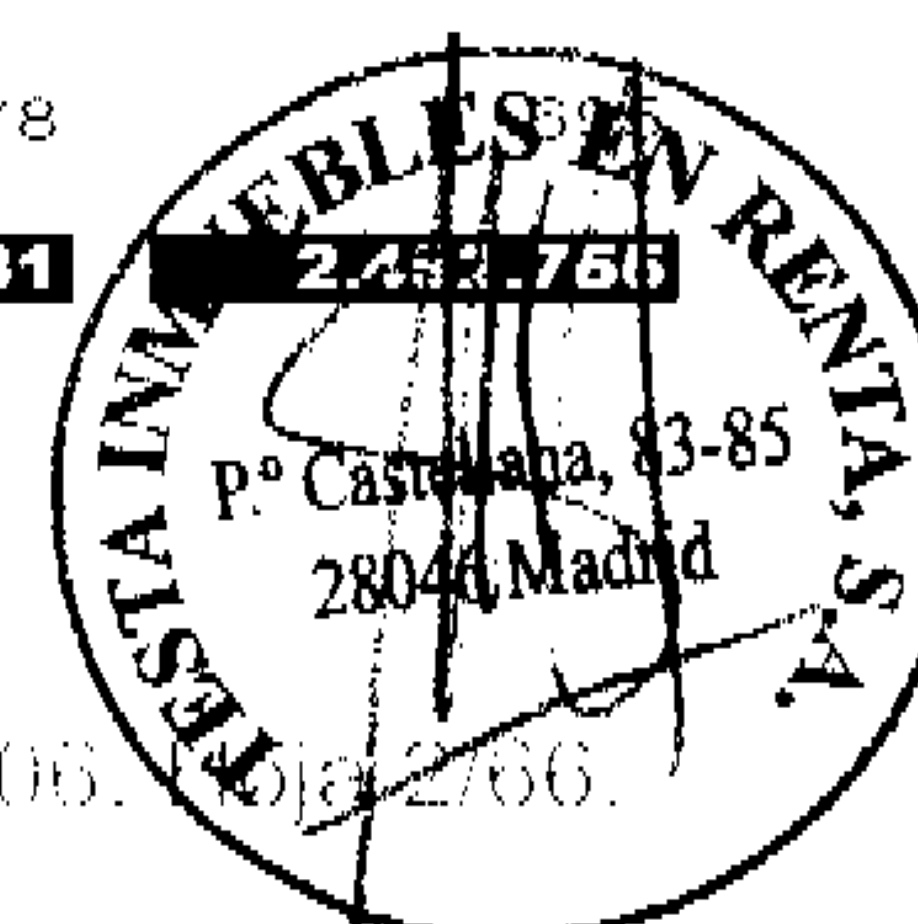
Informe de auditoria,
Cuentas anuales consolidadas
a 31 de diciembre de 2006



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

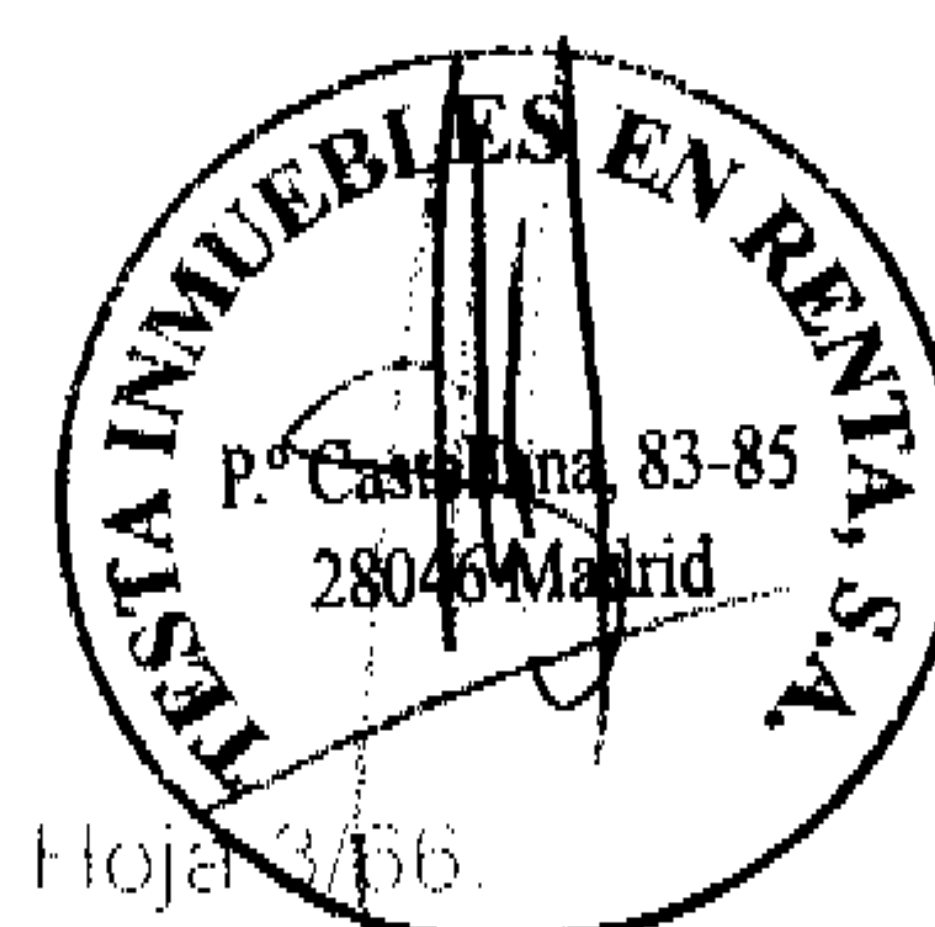
	Miles de euros	
	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
ACTIVO		
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	3.166.202	2.463.734
I. Inmovilizaciones materiales (Nota 3)	378.042	347.831
II. Proyectos Concesionales (Nota 4)	69.352	0
III. Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.466.108	1.836.077
IV. Otros activos intangibles (Nota 6)	109.986	112.731
V. Inversiones contabilizadas por el método de participación (Nota 7)	10.804	7.355
VI. Activos financieros no corrientes (Nota 8)	130.701	147.024
VII. Activos por impuestos diferidos	1.209	2.716
B) ACTIVOS CORRIENTES	131.729	39.021
I. Existencias	38	75
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	32.371	17.265
1. Clientes por ventas y prestación servicios	14.621	6.947
2. Empresas del grupo y asociadas deudoras	0	(405)
3. Deudores varios	9.088	7.720
4. Personal	2	26
5. Activos por impuestos corrientes	9.901	4.339
6. Provisiones	(1.241)	(1.362)
III. Inversiones financieras corrientes	84	0
IV. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	99.236	21.681
TOTAL ACTIVO.	3.297.931	2.492.755
PASIVO		
A) PATRIMONIO NETO (Nota 9)	1.148.826	1.075.238
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	1.081.254	1.075.238
I. Capital suscrito	692.855	692.855
II. Prima de emisión	93.781	93.781
III. Reservas de la sociedad dominante	248.332	206.416
IV. Reservas en sociedades consolidadas	31.079	37.059
V. Diferencias de conversión	(34.378)	0
VI. Pérdidas y ganancias sociedad dominante	65.636	60.716
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(16.051)	(15.589)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS	67.572	0
B) PASIVOS NO CORRIENTES	1.887.443	1.315.825
I. Ingresos diferidos (Nota 10)	1.696	4.828
II. Provisiones para riesgos y gastos (Nota 11)	3.501	3.432
III. Recursos ajenos l/p (Nota 12)	1.838.557	1.260.085
III. Acreedores a l/p (Nota 13)	37.258	45.724
IV. Pasivos por impuestos diferidos	6.299	1.624
V. Deudas no corrientes con empresas asociadas	132	132
C) PASIVOS CORRIENTES	261.662	101.692
I. Recursos ajenos a c/p (Nota 12)	168.056	56.490
II. Acreedores c/p	84.335	42.401
1. Proveedores	11.938	9.262
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas	63.753	29.743
3. Personal	38	38
4. Pasivos por impuestos corrientes	8.180	2.270
5. Otras cuentas a pagar	426	1.088
III. Provisiones para operaciones de tráfico	1.693	2.106
IV. Otros pasivos corrientes	7.578	0
TOTAL PASIVO.	3.297.931	2.492.755



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

CUENTA DE RESULTADOS	Miles de euros	
	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
Cifra de negocios (Nota 14)	251.169	209.958
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	0	3.925
Otros ingresos de explotación	694	395
Otras ganancias	897	551
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	252.760	214.829
Variación de existencias	(5)	12
Aprovisionamientos	(748)	(720)
Gastos de personal	(6.629)	(6.296)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	(41.643)	(32.041)
Variación de las provisiones de tráfico	(303)	(349)
Otros gastos de explotación	(53.743)	(41.720)
Otras pérdidas	(821)	(902)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(103.892)	(82.016)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	148.868	132.813
Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	5	0
Otros intereses e ingresos asimilados	5.027	7.784
Gastos financieros netos imputados a inversión (Nota 3)	5.246	0
Diferencias de cambio	0	2.006
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	10.278	9.790
Gastos financieros y gastos asimilados	(78.926)	(56.160)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable	1.731	0
Diferencias de cambio	(1.428)	
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	3.731	10.140
TOTAL GASTOS FINANCIEROS (Nota 17)	(74.892)	(46.020)
RESULTADO FINANCIERO	(64.614)	(36.230)
Resultado de asociadas	(176)	14
Resultado en ventas de activos	7.000	140
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	91.078	96.737
Impuestos sobre Sociedades (Nota 20)	(24.870)	(36.021)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	66.208	60.716
Atribuible a:		
INTERESES MINORITARIOS	(572)	0
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SDAD. DOMINANTE	65.636	60.716
Ganancias por acción básicas	0,57	0,53
Ganancias por acción diluidas	0,57	0,53



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

<i>Miles de euros</i>	2006	2005
Resultado antes de impuestos	65.636	60.716
Minoritarios	572	0
Amortizaciones/provisiones	36.484	22.250
Resultado de sdades. contab. por participación	176	(14)
Resultado financiero	70.076	46.371
Impuesto	24.870	36.021
Fondos Generados por las Operaciones	197.814	165.344
Clientes, OEPC y otros deudores	(23.583)	29.628
Existencias	38	(19)
Acreedores comerciales	2.675	(8.201)
Otros activos y pasivos corrientes	26.145	(30.896)
Variación del Capital Circulante Neto	5.275	(9.488)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas	203.089	155.856
Inversión neta en inmovilizado	(746.022)	(35.432)
Inversiones en inmovilizado material e inmaterial	(37.779)	(5.923)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(666.250)	(80.929)
Inversiones en proyectos concesionales	(69.352)	0
Inversiones en inmovilizado financiero	(8.550)	(27.304)
Adquisiciones de subsidiarias netas del efectivo adquirido	0	0
Desinversiones en inmovilizado material e inmaterial	6.698	22.455
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	1.923	156
Desinversiones en proyectos concesionales	0	0
Desinversiones en inmovilizado financiero	27.288	56.113
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	(746.022)	(35.432)
Endeudamiento financiero a largo plazo	807.137	4.773
Endeudamiento financiero a corto plazo	154.710	0
Disminución de endeudamiento financiero	(271.810)	(58.287)
Intereses pagados	(80.354)	(56.160)
Intereses recibidos	10.278	9.790
Variación del Endeudamiento Financiero	619.961	(99.884)
Dividendos pagados	(31.430)	(30.601)
Adquisición/enajenación de acciones propias	0	0
Variación de la Financiación Propia	(31.430)	(30.601)
Otras Fuentes de Financiación	31.957	20.258
Otras Fuentes de Financiación	31.957	20.258
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	620.488	(110.227)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	77.555	10.197
Saldo al inicio del periodo	21.681	11.484
Saldo al final del periodo	99.236	21.681



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO 2006 Y 2005

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
Grupo Testa Inmuebles en Renta

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio			Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perim. y otros	Saldo al 31-dic-2005
	Saldo al 31-dic-2004	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo							
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	194.409	0	1.114	1.114	0	1.114	104.674	0	0	300.197
Reservas sociedades consolidadas	17.188	0	0	0	0	0	20.133	0	(262)	37.059
Resultado del ejercicio	154.831	0	0	0	60.716	60.716	(154.831)	0	0	60.716
Dividendo a cuenta	(15.012)	0	0	0	0	0	15.012	(15.589)	0	(15.589)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	15.012	0	0	0
Total	1.044.271	0	1.114	1.114	60.716	61.830	0	(15.589)	(262)	1.075.238
Patrim. Neto Acc. Minorit.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio Neto	1.044.271	0	1.114	1.114	60.716	61.830	0	(15.589)	(262)	1.075.238

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio			Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perim. y otros	Saldo al 31-dic-2006
	Saldo al 31-dic-2005	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo							
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	300.197	0	6.673	6.673	0	6.673	36.243	0	0	342.113
Reservas sociedades consolidadas	37.059	0	(315)	(315)	0	(315)	(5.705)	0	40	31.079
Diferencias de conversión	0	(34.378)	0	(34.378)	0	(34.378)	0	0	0	(34.378)
Resultado del ejercicio	60.716	0	0	0	65.636	65.636	(60.716)	0	0	65.636
Dividendo a cuenta	(15.589)	0	0	0	0	0	15.589	(16.051)	0	(16.051)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	15.589	0	0	0
Total	1.075.238	(34.378)	6.358	(28.020)	65.636	37.616	0	(16.051)	40	1.081.254
Patrim. Neto Acc. Minorit.	0	0	(572)	(572)	0	(572)	0	0	68.144	67.572
Patrimonio Neto	1.075.238	(34.378)	5.786	(28.592)	65.636	37.044	0	(16.051)	68.184	1.148.826



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

1. Naturaleza y actividades principales

TESTA Inmuebles en Renta, S.A., (la Sociedad dominante o la Matriz) se constituyó como sociedad anónima en España el 30 de septiembre de 1974 por un período indefinido y tiene su domicilio social en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid.

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, 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 2006 se han incorporado al perímetro de consolidación del Grupo Testa las sociedades Tesfran, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A. y Hospital de Majadahonda, 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.

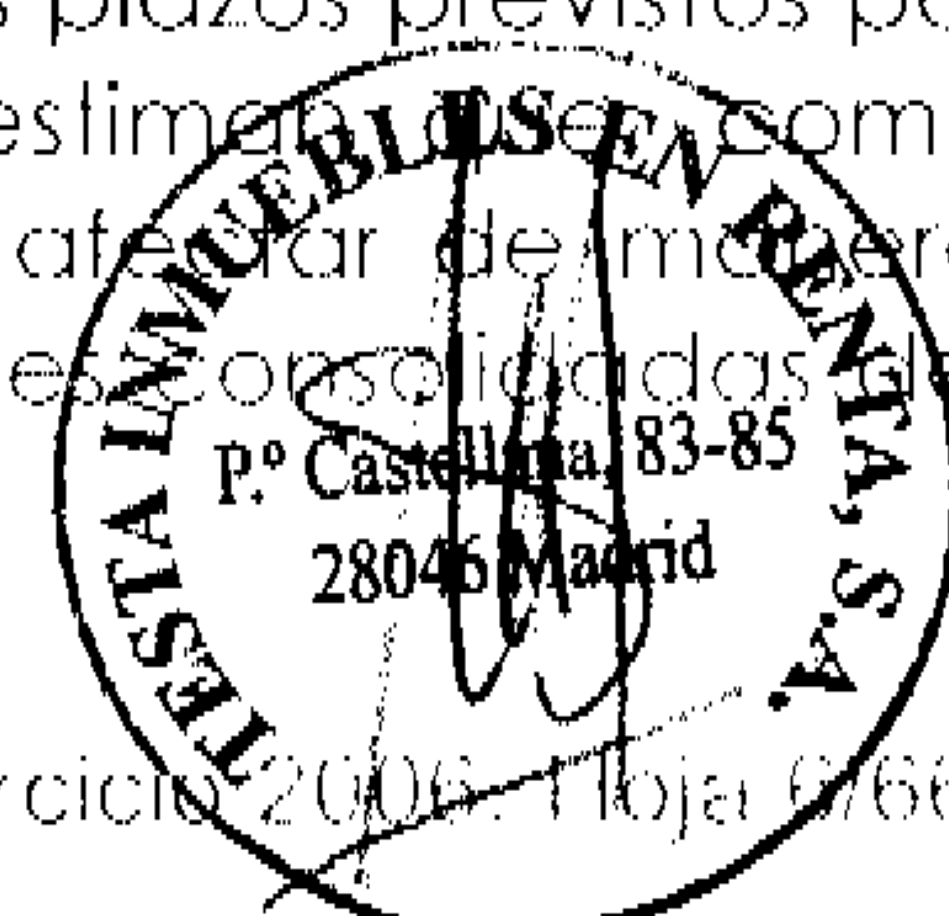
2. Bases de presentación y consolidación.

a) Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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) cuya aplicación sea obligatoria a 31 de diciembre de 2006. El Grupo no ha aplicado ninguna norma o interpretación que habiendo sido emitida, todavía no ha entrado en vigor; los impactos potenciales que hubieran surgido como consecuencia de las aplicaciones de normas o interpretaciones no obligatorias a 31 de diciembre de 2006, no son significativos.

Las cuentas anuales individuales de 2006 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 2006. Las cuentas anuales consolidadas del



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

ejercicio 2005 preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de 30 de mayo de 2006.

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

A 31 de diciembre de 2006 el fondo de maniobra del Grupo es negativo. No obstante, los administradores de la Sociedad dominante han preparado las Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que, por las propias peculiaridades del negocio, esta situación no afectará al desarrollo futuro de la Sociedad de acuerdo con las estimaciones de generación de flujos de caja. Así mismo la sociedad tiene el apoyo financieros de la Sociedad Matriz.

b) Comparación de la información

La información financiera consolidada del Grupo Testa correspondiente a los ejercicios 2006 y 2005 se ha elaborado siguiendo los mismos criterios.

Con el objetivo de mejorar la comprensión de la información suministrada en el Estado de Flujos de Efectivo, se ha procedido a modificar la agrupación de las partidas de dicho estado con respecto a las presentadas en las cuentas anuales del ejercicio 2005.

Para el cálculo de los Fondos Generados por las Operaciones se han realizado dos modificaciones:

- a) Una modificación formal: en el ejercicio 2005 se partía del Resultado de Explotación, mientras que en el 2006 se parte del Resultado Neto.
- b) Una modificación de contenido: en el ejercicio 2005 se incluían el impuesto de sociedades y el resultado financiero (éste último estaba formado por los epígrafes: "dividendos recibidos", "intereses recibidos" e "intereses abonados"). En el ejercicio 2006, se han incluido en la "Variación del Capital Circulante Neto" y en la "Variación del Endeudamiento Financiero" respectivamente. Esto ha supuesto un impacto de +82.392 miles de euros.

En consecuencia, se han visto afectados:

- La "Variación del Capital Circulante Neto": se ha incluido el "impuesto de sociedades" dentro de los "Otros activos y pasivos corrientes" ya que se trata de un pasivo corriente con la Administración Pública. Esto ha supuesto un impacto de -36.021 miles de euros.
- La "Variación del Endeudamiento Financiero": se ha incluido el resultado financiero en los epígrafes "Intereses recibidos" e "Intereses abonados". Esto ha supuesto un impacto de -46.371 miles de euros.

c) Políticas contables

Los presentes cuentas anuales consolidadas, preparadas de acuerdo con NIIF-UE, serán presentadas en miles de euros, redondeados a millar más próximo, excepto 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 2006

contrario. Están compuestas por el balance de situación consolidado, por la cuenta de resultados consolidada, por el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y por las notas que forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Estas cuentas están presentadas 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 cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE son los siguientes:

c.1) Uso de juicios y estimaciones

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los administradores del grupo.

La preparación de las cuentas anuales en conformidad con las NIIF-UE 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.

c.2.) Bases de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas engloban los estados financieros de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2006 y 31 de diciembre de 2005. 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.

c.2.1 Principios de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación 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 el control se recupera, se consolidan desde el momento en el que el control es transferido fuera del Grupo.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

c.2.2 Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para las sociedades incluídas 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 o menor al 50% al existir acuerdos con accionistas que permiten al Grupo Testa controlar la sociedad.

c.2.3 Negocios Conjuntos

La consolidación se ha realizado por el método de integración proporcional para los negocios conjuntos incluídas en el perímetro de consolidación que tienen dos o más partícipes ligados por un acuerdo contractual y el acuerdo contractual establece la existencia de control conjunto.

Las sociedades Hospital de Parla, S.A. y Hospital del Noreste, 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.

La sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A. ha sido consolidada por el método de integración proporcional aún teniendo la sociedad matriz un porcentaje de participación del 40% debido a la gestión conjunta que se realiza dentro del Grupo Sacyr Vallehermoso de la misma.

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

c.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 participación. 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 influencia significativa, que suele corresponder con las que se dispone de más de un 20% de participación.

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, directamente en el patrimonio neto.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

c.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.

c.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.

c.2.7 Intereses Minoritarios

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio neto y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presentan en el capítulo "Patrimonio Neto de Accionistas Minoritarios" del Balance de situación consolidado, y en "Intereses Minoritarios" de la Cuenta de Resultados consolidada, respectivamente.

c.2.8 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".



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

c.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 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.

Las adquisiciones posteriores de porcentajes en el capital de minoritarios de sociedades dependientes se registran por diferencia entre el importe pagado y el valor registrado como fondo de comercio.

c.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 Resultados 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



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

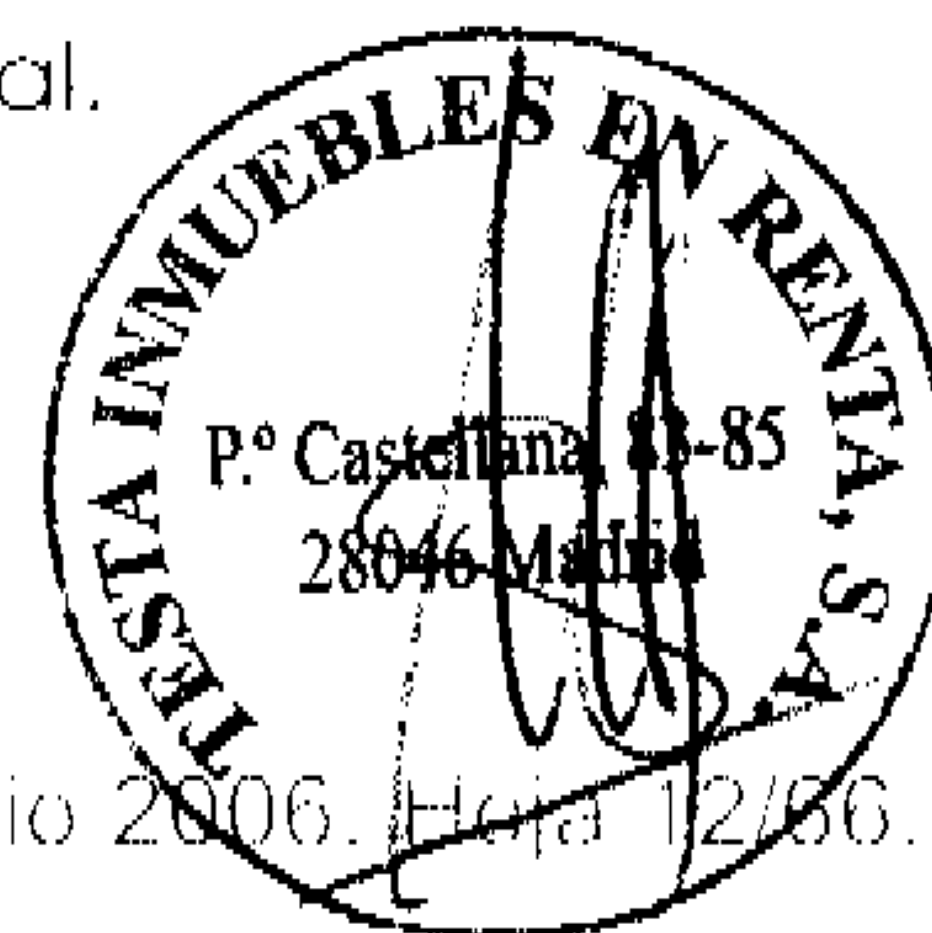
Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo del inmovilizado material se capitalizan, de acuerdo en el tratamiento contable permitido por la NIC 23 cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

c.5) Proyectos concesionales

Según los términos establecidos en la concesión, hasta la puesta en servicio de los hospitales, todos los gastos de planificación, construcción, expropiación y otros gastos de construcción, incluyendo la parte de gastos que sean aplicables de administración, gastos financieros netos y la amortización de otro inmovilizado material, son considerados como coste del proyecto concesional. La Sociedad no comenzará a amortizar sus elementos del inmovilizado revertible hasta la completa puesta en explotación de los hospitales.

c.6) 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.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan, de acuerdo con el tratamiento contable permitido por la NIC 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.

c.7) 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..

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.

c.8) Inversiones contabilizadas por el método de participación y activos financieros no corrientes

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



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 la participación, 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 reconocido en la cuenta de resultados 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.

c.9) Deterioro

c.9.1 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.

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 de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

c.9.2 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.

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 de renta fija 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 descuentan.

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



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

objetiva a un hecho ocurrido con posterioridad al momento en el que la pérdida por deterioro fue reconocida.

c.10) 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.

c.11) Deudores

En los balances de situación consolidados adjuntos en el epígrafe de deudores se incluyen 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.

c.12) 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.

c.13) 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.

c.14) 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 futuro para el pago de las mismas. Los importes reconocidos como provisiones representan el importe de las mismas.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 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.

c.15) 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.

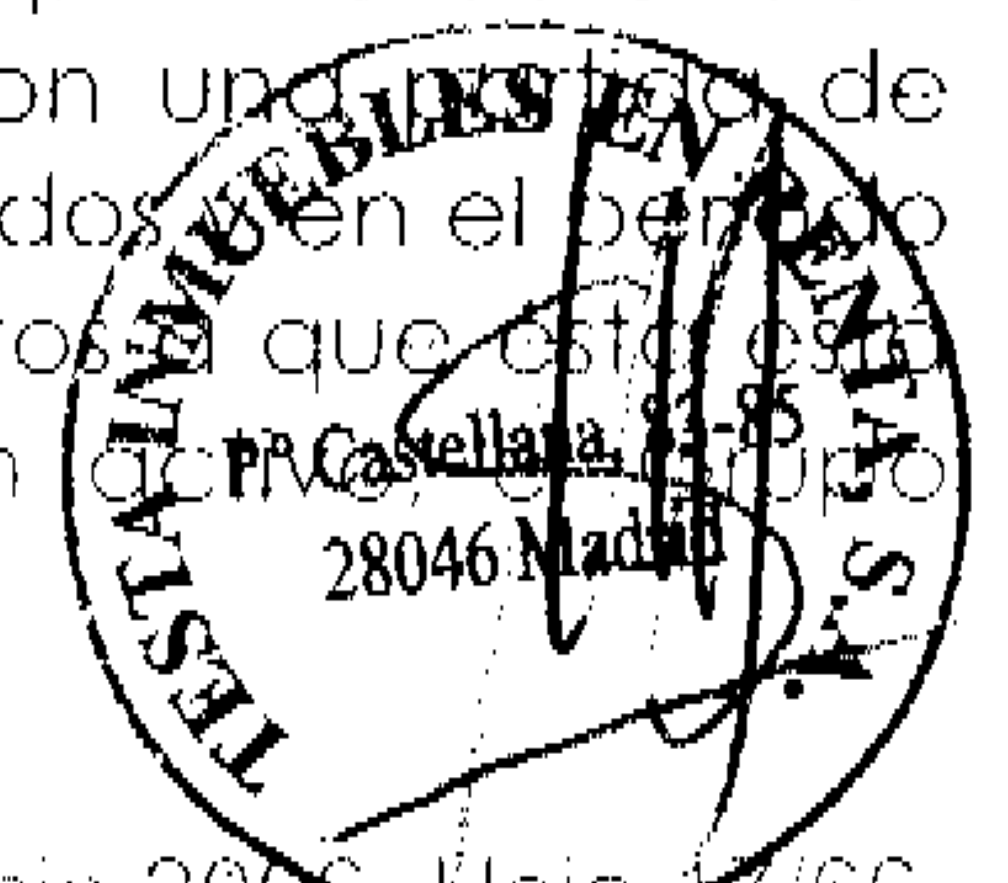
c.16) Transacciones en moneda extranjera

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 resultados 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.

c.17) 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 un gasto, el Grupo registra la subvención como ingresos en la cuenta de resultados en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos a que esta está destinada a compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el Grupo registra la subvención como un ingreso en la cuenta de resultados consolidada en el periodo de duración del activo.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

c.18) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, una vez aplicadas las bonificaciones y deducciones que sean fiscalmente admisibles, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se reconozcan en la cuenta de resultados. El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada excepto en aquellos casos en las que este impuesto está 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 2006, 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.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los 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.

Las compañías del Grupo excluidas del perímetro fiscal calculan el gasto por impuesto sobre Las ganancias 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.

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 activo 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.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

- 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.
- 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 diferidos.

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.

c.19) 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 la ganancia o pérdida neta del año.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

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.

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.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

- 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 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 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.

c.20) Partes relacionadas

El Grupo considera como partes relacionadas a sus accionistas directos e indirectos, a las sociedades vinculadas y asociadas, a sus consejeros y directivos clave que coinciden con los consejeros, así como a personas físicas o jurídicas dependientes de los mismos.

c.21) 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



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

- es probable que la sociedad reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción.

c.22) 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 2005 y 2006.

c.23) 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.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 2006 y 2005 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y traspasos	Saldo 31-dic-06
Terrenos y construcciones	78.104	2	-5.832	-8.405	63.869
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	1.314	3	0	0	1.317
Anticipos e inmovilizado material en curso	273.170	84.720	-837	-39.140	317.913
Otro inmovilizado material	1	0	0	0	1
Provisiones	-3.713	-213	0	0	-3.926
Coste	348.876	84.512	-6.669	-47.545	379.174
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	-1.045	-87	0	0	-1.132
Amortización Acumulada	-1.045	-87	0	0	-1.132
INMOVILIZACIONES MATERIALES	347.831	84.425	-6.669	-47.545	378.042

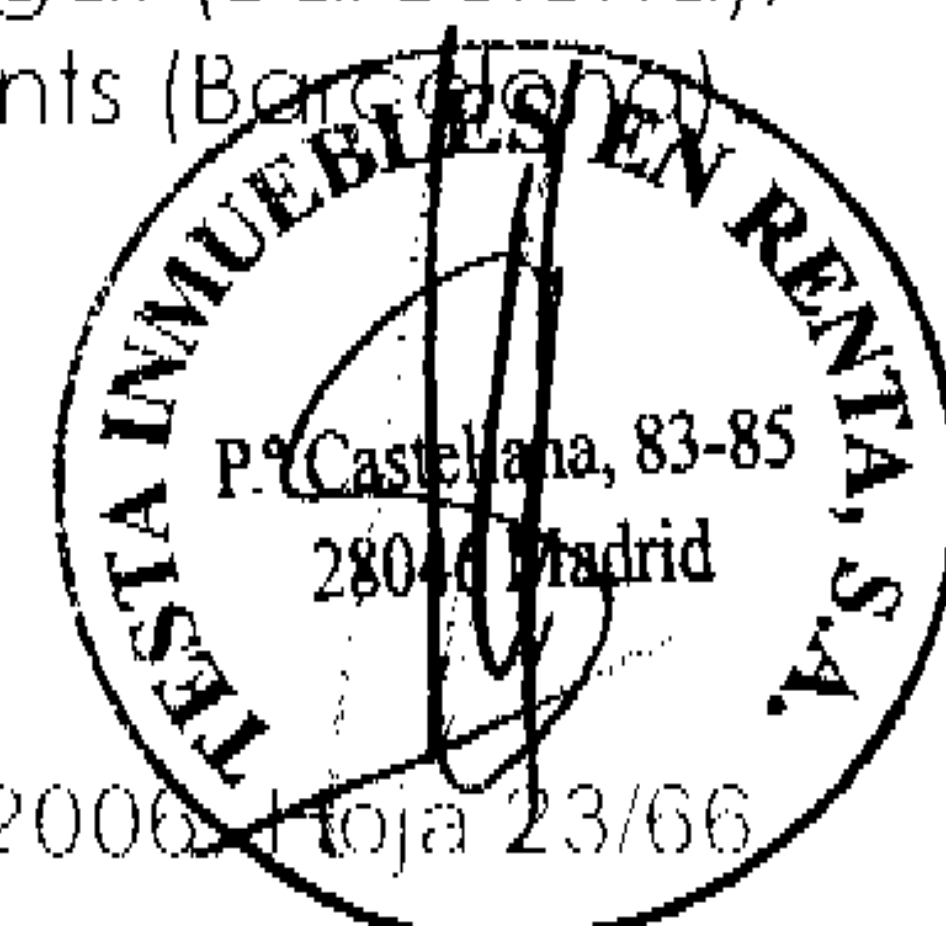
Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y traspasos	Saldo 31-dic-05
Terrenos y construcciones	77.100	983	0	21	78.104
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	1.310	4	0	0	1.314
Anticipos e inmovilizado material en curso	289.009	55.159	-22.459	-48.539	273.170
Otro inmovilizado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

Durante el ejercicio 2006 y dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso cabe destacar las obras realizadas en el proyecto de la Torre SyV (Madrid) y en Josefa Valcarcel, 48 (Madrid), junto con el inicio de las obras de un segundo edificio de oficinas en Sant Cugat (Barcelona) y una residencia en Consejo de Ciento (Barcelona)

Por otro lado durante el ejercicio 2006 han entrado en explotación dos residencias Sagrada Familia (Barcelona) y Los Madrazo (Santander), también comenzó la explotación de las viviendas de Alameda de Osuna (Madrid).

Durante el ejercicio 2005 y 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 ejercicio 2005 entraron 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)



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Durante el ejercicio 2006 y 2005, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 5.246 y 3.925 miles de euros, respectivamente. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 3.581 miles de euros.

El valor razonable de las inmovilizaciones materiales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2006 y 2005 asciende a 478.486 y 414.865 miles de euros respectivamente. Los importes que corresponden a principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2006 y 2005 a 214.672 y 163.473 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 publicados 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. Proyectos concesionales

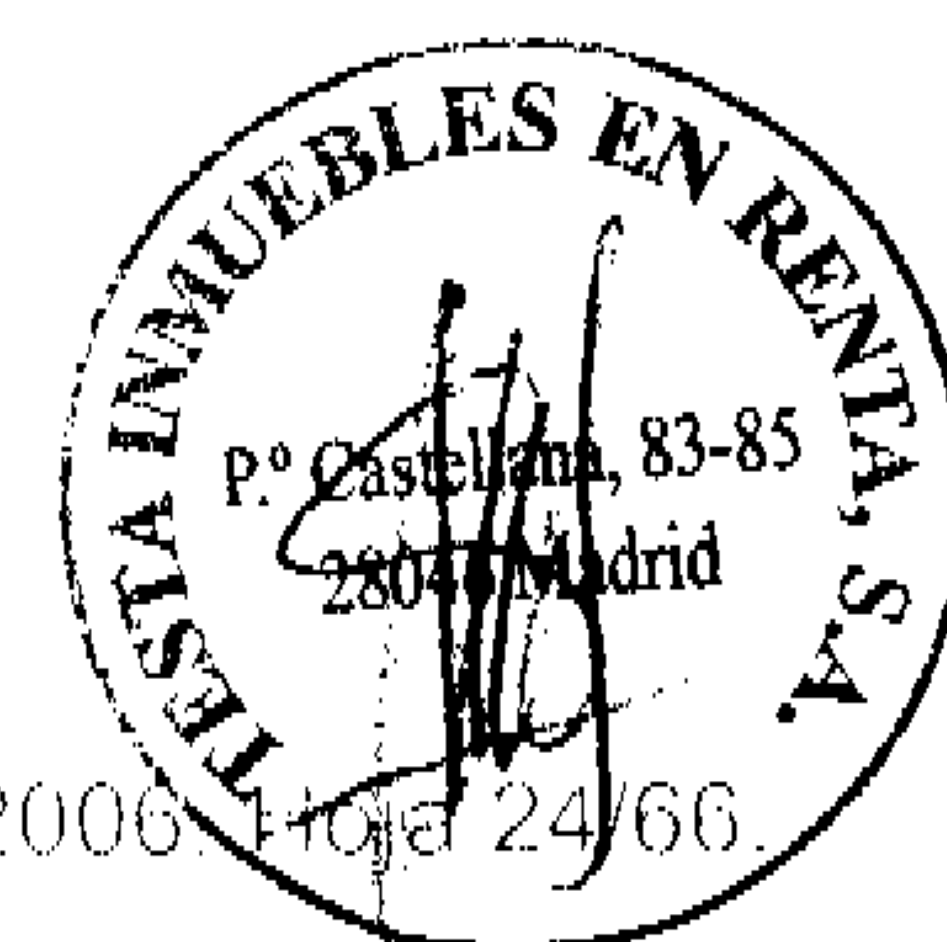
Su detalle y movimiento para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2006 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y traspasos	Saldo 31-dic-06
Proyectos concesionales en curso	0	64.604	0	4.748	69.352
Coste	0	64.604	0	4.748	69.352
Proyectos concesionales en curso	0	0	0	0	0
Amortización Acumulada	0	0	0	0	0
PROYECTOS CONCECIONALES	0	64.604	0	4.748	69.352

Dentro del epígrafe de proyectos concesionales en curso se incluyen los costes de construcción de los hospitales de Parla y Coslada.

Durante el ejercicio, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los hospitales por importe de 3.579 miles de euros, no habiéndose capitalizado gastos por este concepto en ejercicios anteriores.

El valor razonable de los proyectos concesionales en curso en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de Diciembre de 2006 asciende a 69.415 miles de euros, los importes que corresponden a principales de deudas financieras ascienden a 31 de Diciembre a 39.748 miles de euros.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

5. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y traspasos	Efecto tipo de cambio	Saldo 31-dic-06
Construcciones para arrendamiento	1.985.383	653.297	-2.286	42.797	-33.391	2.645.800
Provisiones	-9.491	0	4.011	0	0	-5.480
Coste	1.975.892	653.297	1.725	42.797	-33.391	2.640.320
Construcciones para arrendamiento	-139.815	-38.026	363	0	3.266	-174.212
Amortización Acumulada	-139.815	-38.026	363	0	3.266	-174.212
INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO	1.836.077	615.271	2.088	42.797	-30.125	2.466.108

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

Como movimientos más significativos en el ejercicio 2006 dentro del epígrafe de construcciones para arrendamiento cabe destacar la adquisición de dos edificios de oficinas sitos en el barrio de La Defense en París (Francia) y otro en el 1401 de la Avenida Brickell de Miami (Estados Unidos).

Durante ejercicio 2006 han entrado en explotación dos residencias de tercera edad Sagrada Familia (Barcelona) y Los Madrazo (Santander) y en viviendas Alameda de Osuna (Madrid).

Como movimientos más significativos en el ejercicio 2005 dentro del epígrafe de construcciones para arrendamiento cabe destacar la entrada 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.

Otros movimientos significativos dentro del epígrafe de Construcciones para arrendamiento para los ejercicios 2006 y 2005 han sido la rehabilitación de los edificios de oficinas sitos en la calle Princesa, 3-5 y Ventura Rodríguez, 7 (Madrid), Príncipe de Vergara, 187 (Madrid), Juan Esplandiú, 11 (Madrid) y Pº de la Castellana 83-85 (Madrid).

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

Dentro de construcciones para arrendamiento está incluida una operación de leasing, (en el que el grupo es arrendatario), sobre 8 inmuebles sitos en distintas provincias españolas y arrendados a sociedades pertenecientes al Grupo Endesa. El coste bruto de los bienes a origen es de 333.000 milos de euros siendo su coste neto a 31 de diciembre de 2006 y 2005 de 315.281 y 321.323 milos de euros respectivamente. La operación de leasing tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 115.884 milos de euros.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 2006 y 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2006	2005
Año 2006	-	8.777
Año 2007	8.419	9.016
Año 2008	8.755	9.262
Año 2009	9.106	9.515
Año 2010	9.470	9.774
Año 2011	9.848	10.041
Año 2012	10.242	10.315
Posteriores	174.651	173.511
Total	230.491	240.211

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 contratos:

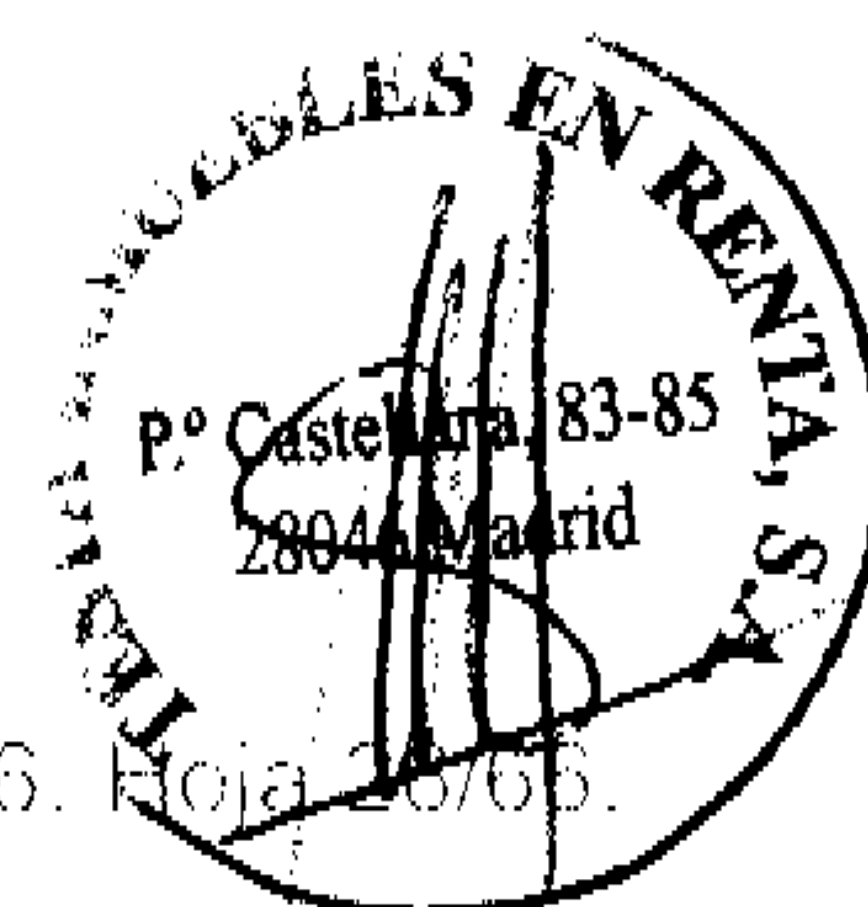
Para uso de vivienda

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 proroga 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 proroga 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.

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).



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 2006 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.

<i>Miles de Euros</i>	2006	2005
Año 2006	-	190.688
Año 2007	264.885	210.562
Año 2008	264.180	209.962
Año 2009	250.894	193.079
Año 2010	243.661	185.962
Año 2011	211.597	182.510
Posteriores	2.926.492	2.454.501
Total	4.161.709	3.627.264

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2006 y 2005 asciende a 3.821.237 y 2.865.726 miles de euros respectivamente. Los importes que corresponden a principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2006 y 2005 a 845.869 y 1.131.007 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).

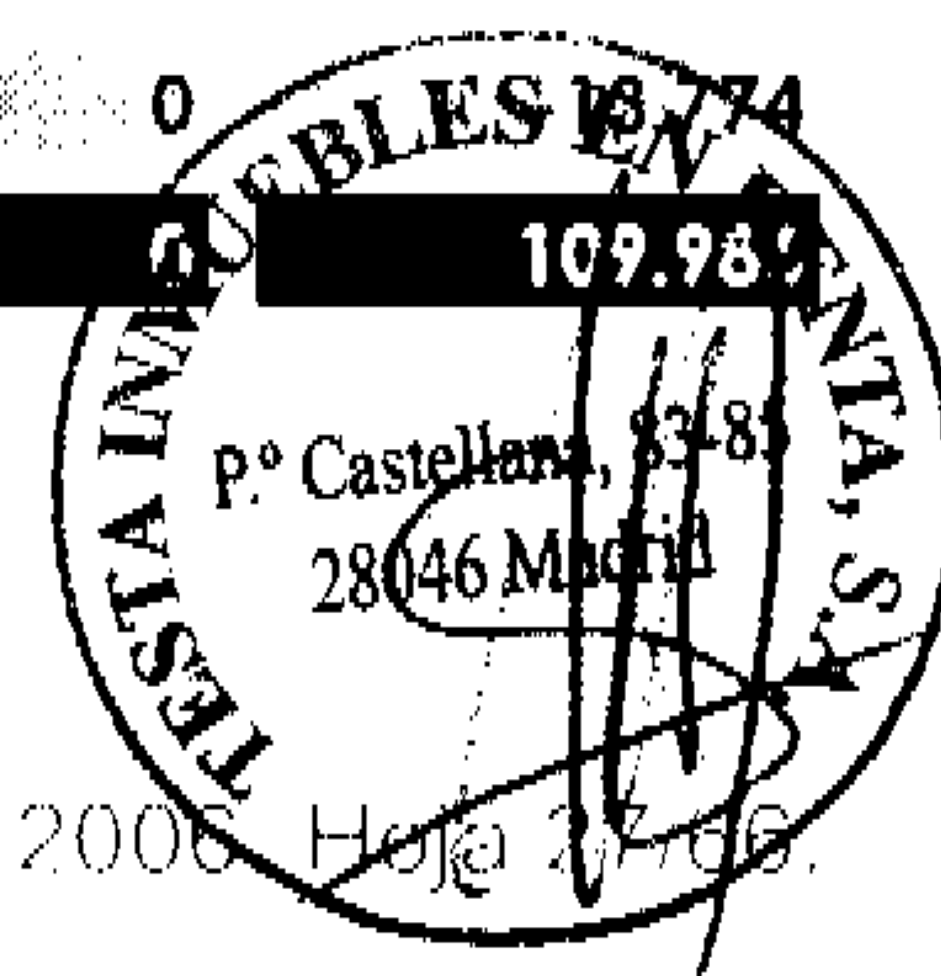
A 31 de diciembre de 2006 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

El importe de las pérdidas por deterioro y reversiones de pérdidas por deterioro figuran dentro de la cuenta de resultados en el epígrafe de "Variación de provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.

6. Otros activos intangibles

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y traspasos	Saldo 31-dic-06
Concesiones, patentes, marcas	122.460	813	-48	0	123.225
Aplicaciones informáticas	535	0	0	0	535
Coste	122.995	813	-48	0	123.760
Concesiones, patentes, marcas	-9.877	-3.438	19	0	-13.296
Aplicaciones informáticas	-387	91	0	0	-478
Amortización Acumulada	-10.264	-3.529	19	0	-13.774
ACTIVO INTANGIBLE	112.731	-2.716	-29		109.986



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2006 y 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 2018, 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, 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 2006 y 2005 asciende a 184.640 y 183.670 miles de euros respectivamente. Los importes que corresponden a principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2006 y 2005 a 15.120 y 26.593 miles de euros respectivamente.

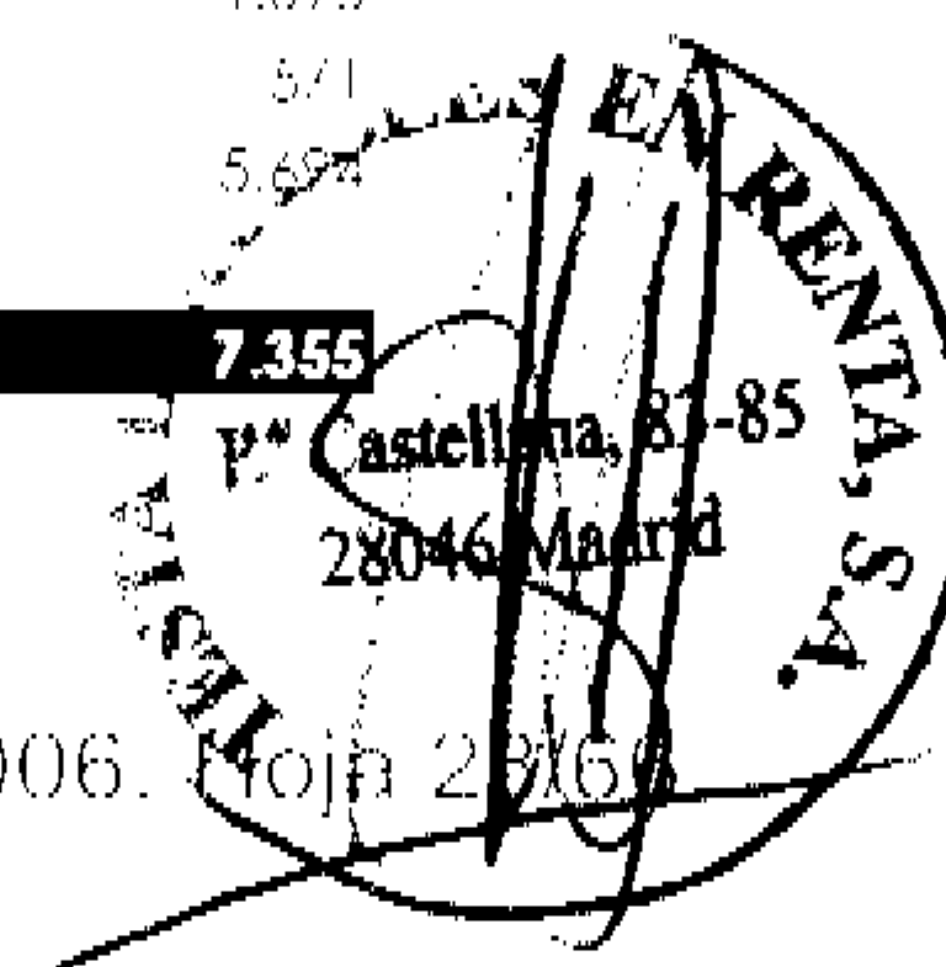
A fecha de cierre de ambos ejercicios no existen activos intangibles totalmente amortizados.

7. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Resultado Ejercicio	Retiros y Traspasos	Otros Ajustes	Saldo 31-dic-06
Parking Palau, S.A.	1.090	0	131	0	0	1.221
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	571	0	-55	0	0	516
PK Hoteles 22, S.L.	5.694	0	0	0	-6	5.688
Hospital de Majadahonda, S.A.	0	3.631	-252	0	0	3.379
INV. CONTABILIZADAS POR MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	7.355	3.631	-176	0	-6	10.804

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.	452	0	91	0	0	571
PK Hoteles 22, S.L.	5.124	566	6	0	-2	5.694
INV. CONTABILIZADAS POR MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	7.120	566	14	-330	-15	7.355



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

8. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-05	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-06
Créditos sociedades, contabilizadas por el método de participación	75	0	-75	0
Créditos a empresas del grupo	96.948	0	-507	96.441
Cartera de valores a largo plazo	182	0	0	182
Otros créditos	566	5.644	0	6.210
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	49.253	2.791	-29.497	22.547
Instrumentos financieros derivados	0	5.321	0	5.321
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	147.024	13.756	-30.079	130.701

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-04	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-05
Créditos sociedades, 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
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	173.351	29.786	-56.113	147.024

a) Créditos a empresas del grupo

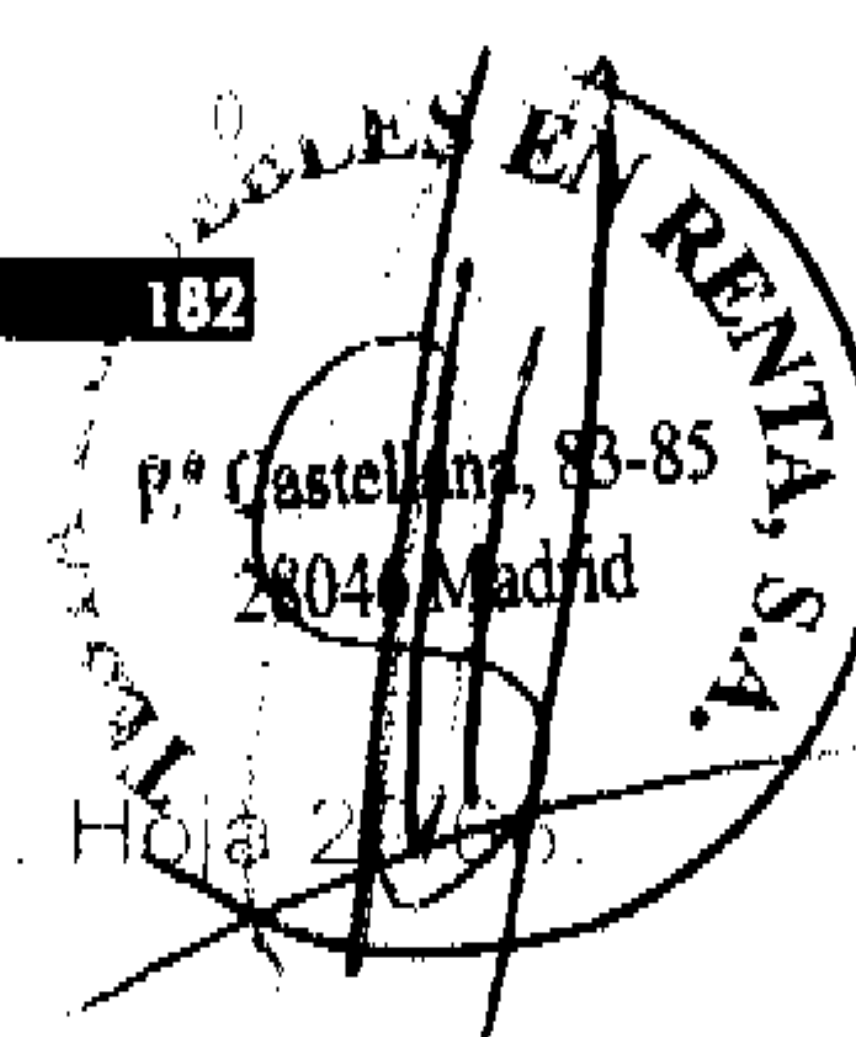
Corresponde al final del ejercicio 2006 y 2005, principalmente, al crédito concedido a Sacyr Vallehermoso, S.A. y Vallehermoso División de Promoción, S.A.U. respectivamente. Este crédito devenga un tipo de interés de mercado y no tiene vencimiento definido.

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 2006 y 2005 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-04	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-05	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-06
Nova Icaria, S.A.	182	0	0	182	0	0	182
COSTE PARTICIPACIÓN	182	0	0	182	0	0	182
Provisiones	0	0	0	0	0	0	0
CARTERA DE VALORES A LARGO PLAZO	182	0	0	182	0	0	182



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 2006 se recuperó el depósito constituido en el ejercicio 2005 por la Sociedad, por importe de 28.882 miles de euros, a resultas del acuerdo transaccional firmado por las partes con fecha 18 de Septiembre de 2006 y cancelando así el proceso judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Pamplona por el contencioso que se mantenía con AC ITAROA, S.L. respecto de la compra-venta del Centro Comercial Itaroa en Huarte (Navarra).

9. PATRIMONIO NETO

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

Miles de euros	Capital Suscrito	Reservas sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Diferencias de conversión	Dividendo a cuenta	Resultado	Patrimonio neto dominante	Patrimonio neto accionistas minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre de 2005	692.855	300.197	37.059	0	(15.589)	60.716	1.075.238	0	1.075.238
Distribución de beneficios de 2005:	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A dividendos	0	0	0	0	15.589	(31.178)	(15.589)	0	(15.589)
A reservas voluntarias	0	35.243	0	0	0	(35.243)	0	0	0
A reserva de sociedades consolidadas	0	0	(5.705)	0	0	5.705	0	0	0
Efecto neto en reservas de las diferencias de conversión en moneda extranjera	0	0	0	(34.378)	0	0	(34.378)	0	(34.378)
Instrumentos financieros	0	6.673	(315)	0	0	0	6.358	0	6.358
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	65.636	65.636	0	65.636
Variación Fondos Propios	0	0	84	0	0	0	84	0	84
Dividendos	0	0	0	0	(16.051)	0	(16.051)	0	(16.051)
Variación de Perímetro	0	0	(44)	0	0	0	(44)	67.572	67.528
Saldo a 31 de diciembre de 2006	692.855	342.113	31.079	(34.378)	(16.051)	65.636	1.081.254	67.572	1.148.826

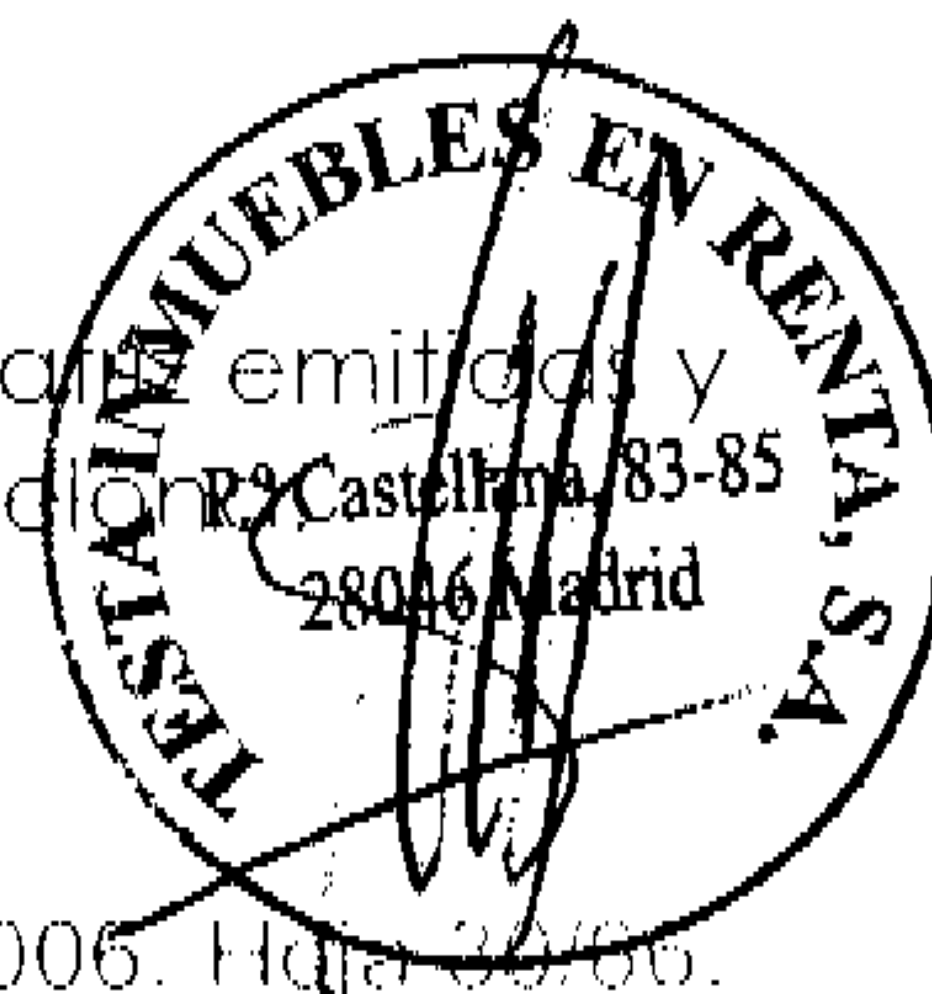
Miles de euros	Capital Suscrito	Reservas sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Diferencias de conversión	Dividendo a cuenta	Resultado	Patrimonio neto dominante	Patrimonio neto accionistas minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre de 2004	692.855	194.409	17.188	0	(15.012)	154.831	1.044.271	0	1.044.271
Distribución de beneficios de 2005:	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A dividendos	0	0	0	0	15.012	(30.024)	(15.012)	0	(15.012)
A reservas voluntarias	0	104.674	0	0	0	(104.674)	0	0	0
A reserva de sociedades consolidadas	0	0	20.133	0	0	(20.133)	0	0	0
Efecto neto en reservas de las diferencias de conversión en moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instrumentos financieros	0	1.114	0	0	0	0	1.114	0	1.114
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	60.716	60.716	0	60.716
Variación Fondos Propios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	(15.589)	0	(15.589)	0	(15.589)
Variación de Perímetro	0	0	(262)	0	0	0	(262)	0	(262)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	692.855	300.197	37.059	0	(15.589)	60.716	1.075.238	0	1.075.238

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2006 y 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 2006 y 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.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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. El importe para ambos ejercicios asciende a 93.781 miles de euros.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional, y reservas en sociedades consolidadas por el método de participación.

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) Reservas de la sociedad dominante

Dentro del epígrafe de 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 2006 y 2005 el importe de esta reserva asciende a 47.121 y 41.935 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.

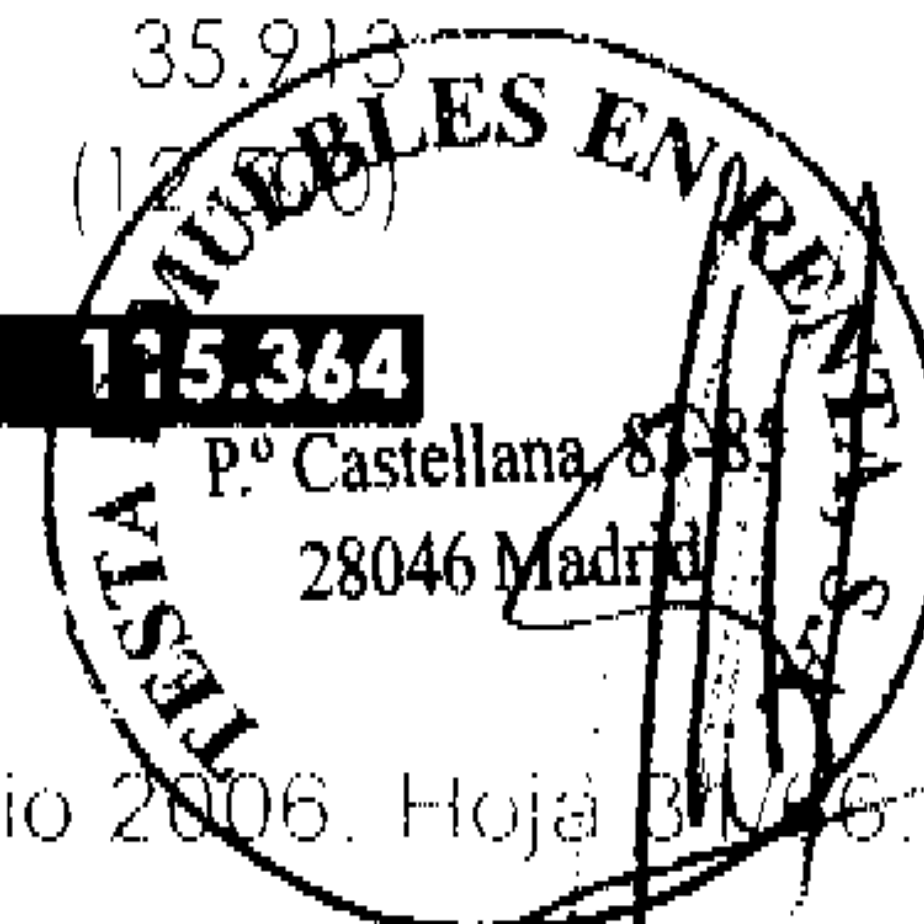
Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

e) Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración, el 31 de Octubre de 2006, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,3167% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 16.051 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 pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2006:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Beneficio después de impuestos al 30 de Septiembre de 2006	36.031
Dotación Reserva Legal	(3.603)
B.D.I. menos dotación a reservas	32.428
Tesorería e inversiones al 30 de Septiembre de 2006	91.951
Crédito disponible al 30 de Septiembre de 2006	35.913
Cobros y Pagos previstos hasta el día del acuerdo	(12.040)
Saldo líquido disponible	115.364



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

f) Patrimonio neto de accionistas minoritarios

El saldo incluido en este epígrafe recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio de las sociedades consolidadas dependientes. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe "Intereses minoritarios" representa el valor de la participación de dichos accionistas en los resultados del ejercicio.

El incremento del Patrimonio neto de accionistas minoritarios durante el ejercicio 2006 se debe básicamente al resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios y a la adquisición de un 89,95% de la sociedad francesa Tesfran, S.A..

g) Diferencias de conversión

El saldo incluido en este epígrafe con las generadas por la sociedad Testa American Real Estate Corporation.

10. Ingresos diferidos

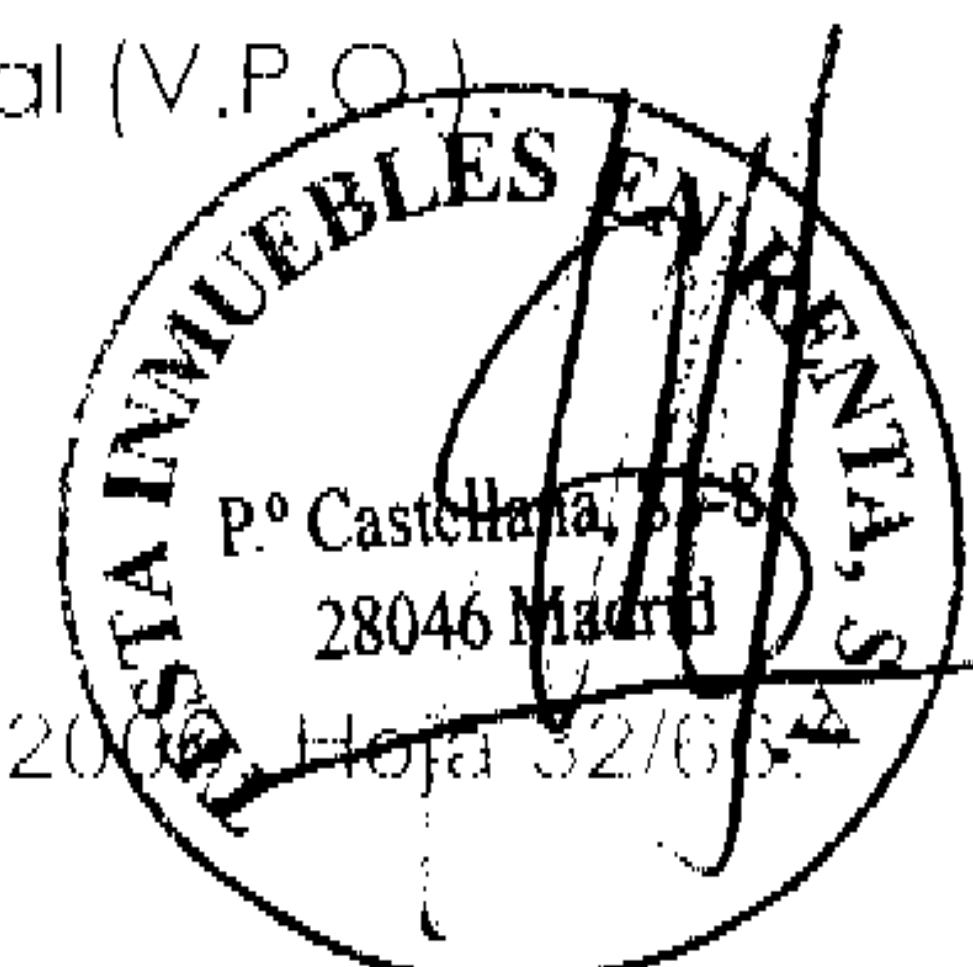
Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-05	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-06
Subvenciones de capital	1.509	0	(377)	0	1.132
Otros a distribuir en varios ejercicios	3.319	0	(2.755)	0	564
	4.828	0	(3.132)	0	1.696

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

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.).



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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

11. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2006 y 2005:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-05	Altas	Bajas	Saldo al 31-dic-06
Provisión pago impuestos	674	56	(34)	696
Otras provisiones	2.758	307	(260)	2.805
	3.432	363	(294)	3.501

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-04	Altas	Bajas	Saldo al 31-dic-05
Provisión pago impuestos	765	125	(216)	674
Otras provisiones	2.951	1.513	(1.706)	2.758
	3.716	1.638	(1.922)	3.432

El epígrafe de otras provisiones corresponde con una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas de la actividad del grupo, que han sido registrados de acuerdo con las mejores estimaciones existentes al cierre del ejercicio, sin que en todo caso exista ninguno de cuantía relevante.

12. Recursos ajenos a largo y corto plazo.

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31.12.2006		31.12.2005	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	45.769	810.862	46.379	884.141
Leasing, créditos y préstamos	122.287	1.027.695	10.111	375.944
TOTAL DEUDA FINANCIERA	168.056	1.838.557	56.490	1.260.085

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 2006 y 2005, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2006	2005
Año 2007	-	119.169
Año 2008	269.267	127.416
Año 2009	66.677	59.856
Año 2010	67.028	54.320
Año 2011	79.147	56.655
Año 2012	116.887	-
Posteriores	1.239.551	842.669
Total	1.838.557	1.260.085



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 2,77% y el 4,87%.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2006 y 2005 con distintas entidades financieras por un importe de 21.855 y 41.000 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2006 y 2005 consignada en moneda distinta al euro.

13. Acreedores a largo plazo.

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2006	2005
Deudas con empresas del grupo y asociadas	4.071	696
Otros acreedores	29.055	33.942
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	3.565	4.702
Instrumentos financieros derivados	567	6.385
Cifra de negocio	37.258	45.724

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).

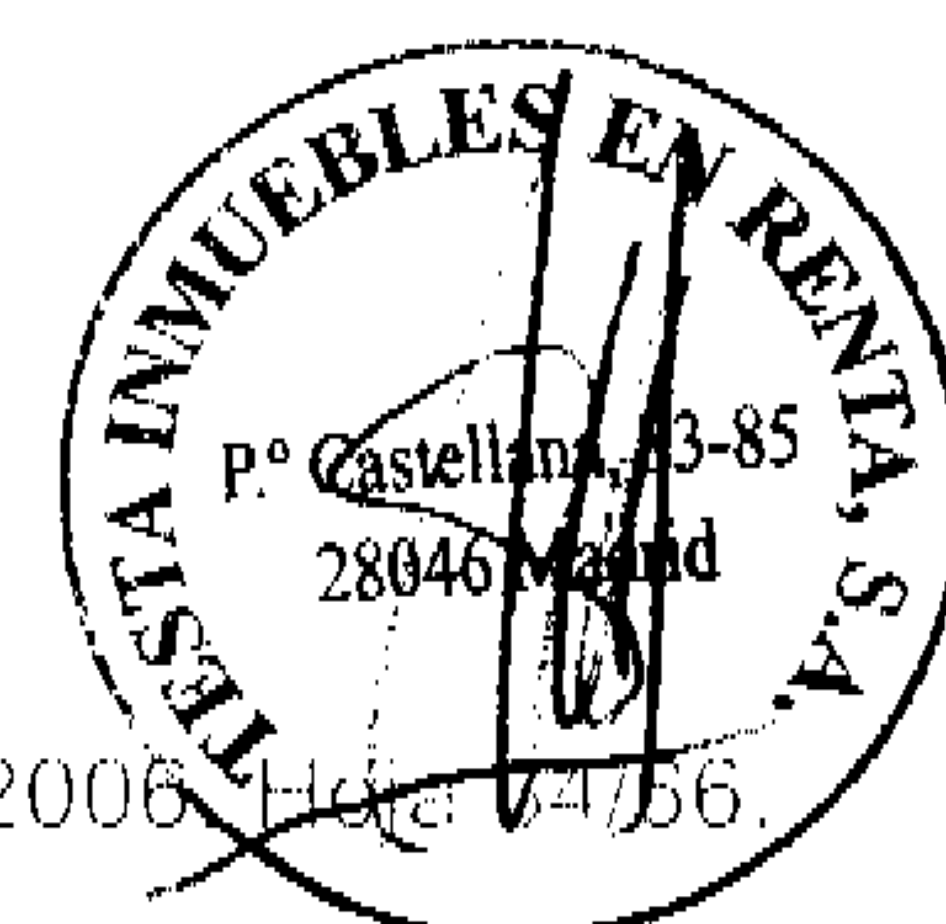
<u>Miles de Euros</u>	2006	2005
Con collars	120.000	120.000
Con I.R.S.	729.892	80.000
Total	849.892	200.000

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

En cuanto a los instrumentos financieros, en términos generales, no es política del Grupo suscribir instrumentos financieros 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.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 NIC 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%-125%. 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 de activo y pasivo netos contratados por el Grupo al cierre de los ejercicios 2005 y 2006, su valoración, y un desglose por vencimiento de los valores nacionales:

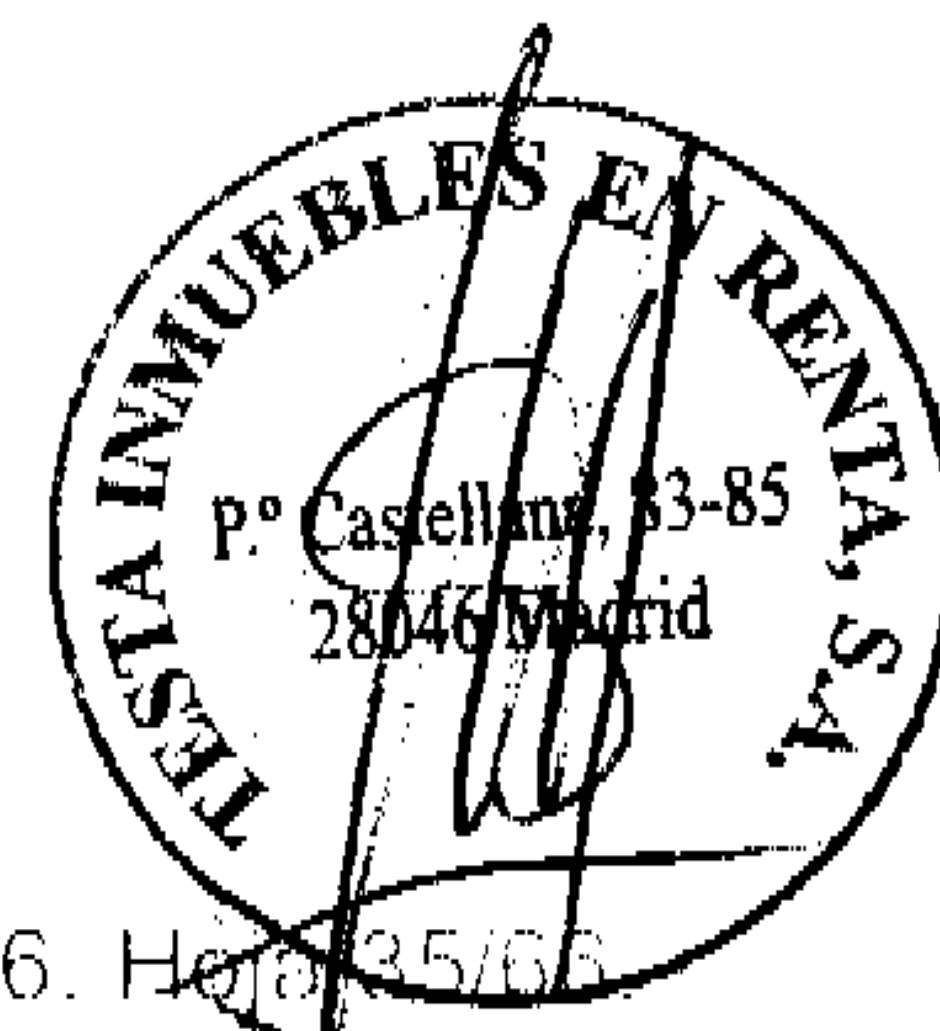
Miles de Euros

DERIVADOS	VALORACIÓN		Nacionales	2007	2008	2009	2010	Posteriores
	2005	2006						
Cobertura de tipo de interés								
Cobertura de flujos de efectivo	-4.537	4.870	769.892	-31.640	6.276	47.561	555.433	192.262
Derivados no designados de cobertura								
De tipo de interés	-1.848	-117	80.000	0	80.000	0	0	0

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:

Miles de Euros	2.006	2.005
2.006	0	-1.123
2.007	-12	-1.124
2.008	1.504	-1.127
2.009	1.024	0
Posteriores	2.354	-1.163
TOTAL	4.870	-4.537

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2006 y 2005 recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

14. Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2006 y 2005, por actividades, es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	2006	2005
Ingresos por arrendamientos	245.335	205.316
Venta de edificaciones (Existencias)	19	126
Ingresos por prestación de servicios	5.815	4.516
Cifra de negocio	251.169	209.958

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2006 y 2005, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	2006		2005	
	Importe	%	Importe	%
Nacional	208.292	82,93%	195.686	93,20%
Extranjero	42.877	17,07%	14.272	6,80%
Cifra de negocio	251.169	100,00%	209.958	100,00%

El incremento de la cifra de negocio generada en el extranjero es debido fundamentalmente a las inversiones inmobiliarias mencionadas en la nota 5.

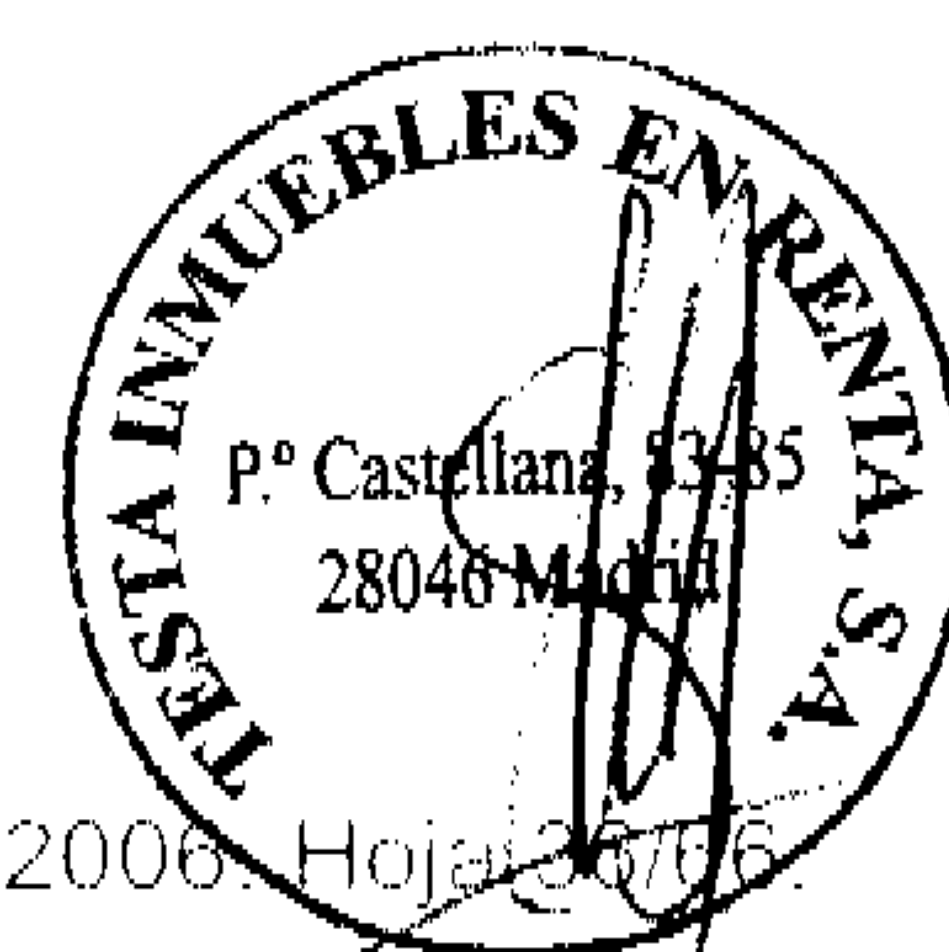
15. Ganancias por acción.

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	2.006	2.005
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,57	0,53
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,57	0,53

No ha habido ninguna transacción sobre acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de finalizar la elaboración de estas cuentas anuales.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

16. Transacciones con empresas del Grupo y asociadas

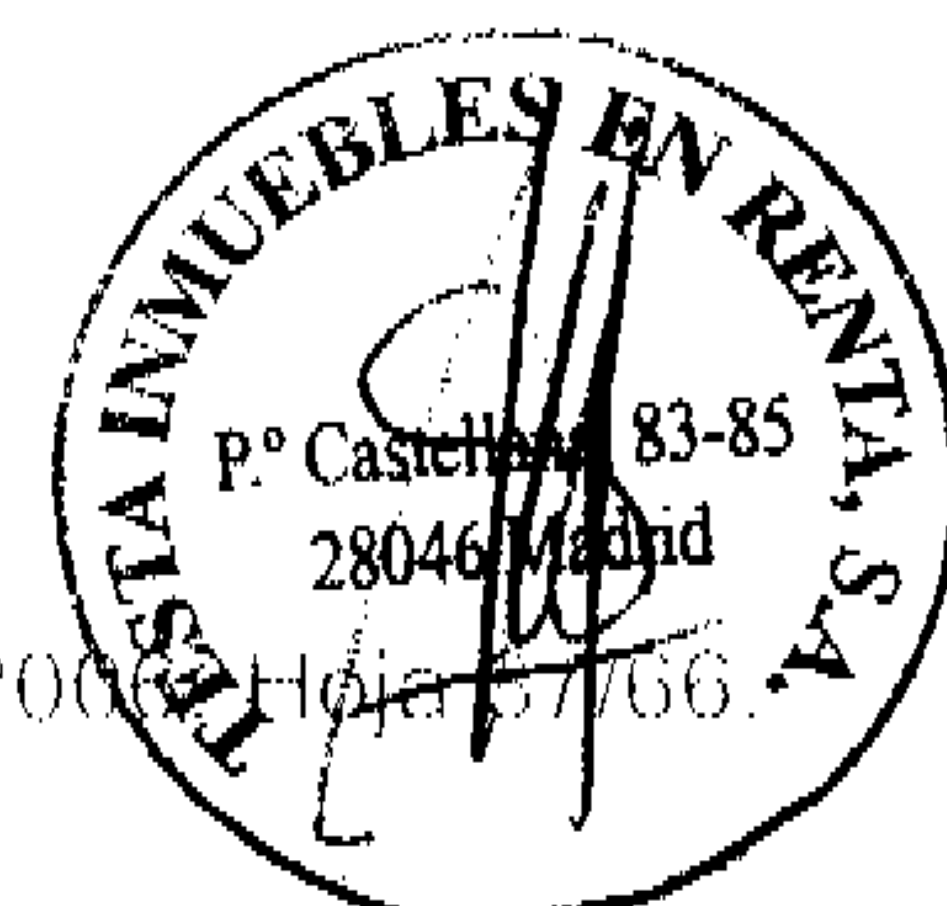
Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, realizadas por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del grupo Sacyr Vallehermoso para los ejercicios 2006 y 2005 han sido las siguientes:

<i>Miles de Euros</i>	2006	2005
ALQUILERES	5.370	4.109
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.557	2.193
Sacyr, S.A.U.	1.275	934
Vallehermoso División de Promoción, S.A.U.	660	647
Valoriza Facilities, S.A.U.	58	30
Itinere Infraestructura, S.A.	277	305
Valoriza Gestión, S.A.	279	0
Repsol YPF, S.A.	264	0
FINANCIEROS	2.143	3.467
Sacyr Vallehermoso, S.A.	388	0
Vallehermoso División de Promoción, S.A.U.	1.755	3.467
Ingresos	7.513	7.576
<i>Miles de Euros</i>	2006	2005
SERVICIOS	8.413	7.940
Valoriza Facilities, S.A.U.	8.243	7.940
Gas Natural Comercializadora, S.A.	170	0
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	2.497	2.059
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.497	2.059
Gastos	10.910	9.999

17. Gastos financieros y gastos asimilados

El detalle de los gastos financieros para los ejercicios 2006 y 2005 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	2006	2005
Gastos financieros y gastos asimilados	(78.926)	(56.160)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	1.731	0
Diferencias negativas de cambio	(1.428)	0
Variación provisiones	3.731	10.140
Gastos financieros y asimilados	(74.892)	(46.020)



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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 2006 y 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):

2006	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
<i>Euros</i>			
Pedro Gamero del Castillo y Bayo	251.202,72	47.565,50	298.768,22
Fernando Rodríguez Avial-LLardent	269.722,56	188.395,56	458.118,12
TOTAL	520.925,28	235.961,06	756.886,34

2005	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
<i>Euros</i>			
Pedro Gamero del Castillo y Bayo	194.841,64	107.198,00	302.039,64
Fernando Rodríguez Avial-Lardent	261.040,05	195.405,20	456.445,25
TOTAL	455.881,69	302.603,20	758.484,89

2006	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
<i>Euros</i>				
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00			44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

2005	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
<i>Euros</i>				
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 Croissier Batista	16.000,00			16.000,00
TOTAL	137.727,26	9.000,00	9.000,00	155.727,26



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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.

El Grupo mantiene un saldo al cierre del ejercicio 2006 y 2005 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 36 y 42 miles de euros respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

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

El detalle de los resultados por operaciones de activos no corrientes mantenidas para la venta para los ejercicios 2006 y 2005 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	2006	2005
Ventas procedentes del inmovilizado material	0	0
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	0	140
Ventas procedentes de activos financieros no corrientes	0	0
Resultado por operac. de activos no corrientes mantenidas para la venta	0	140

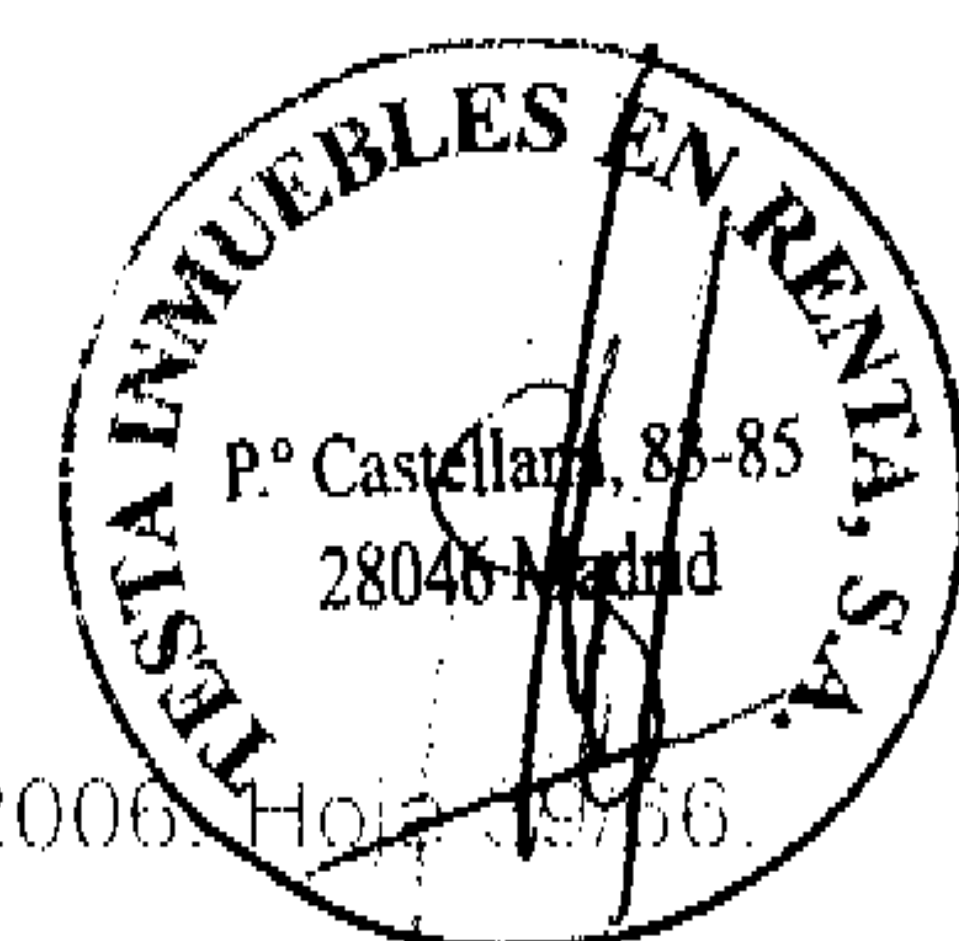
20. Situación fiscal

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.

Permanecen abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los administradores de la sociedad dominante estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de la inspección por parte de las autoridades fiscales de dichos ejercicios, no serán significativos.

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa en los ejercicios 2006 y 2005 asciende a 24.870 y 36.021 miles de euros respectivamente, lo que supone una tasa impositiva efectiva del 27% y del 37% para dichos ejercicios.

La variación en la tasa impositiva efectiva entre los ejercicios 2006 y 2005 viene motivada por el acogimiento de los resultados generados por las viviendas al régimen fiscal de bonificación de las mismas y por el acogimiento a Régimen SIIC francés de la sociedad francesa Tesfran, S.A..



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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:

<i>Miles de euros</i>	2006	2005
Resultado consolidado antes de Impuestos	91.078	96.737
Impuesto calculado a los tipos impositivos nacionales	31.877	33.858
Diferencias permanentes (1)	-2.180	1.743
Ajustes de consolidación (2)	-2.510	420
Compensación BINs no activadas	0	0
Deducciones y bonificaciones (3)	-1.881	0
Otros ajustes al gravamen	-437	0
Impuesto sobre las ganancias	24.869	36.021
Activo por impuestos diferidos	-1.507	-7.419
Pasivo por impuestos diferidos	-4.674	-1.032
Impuesto corriente	18.688	27.570

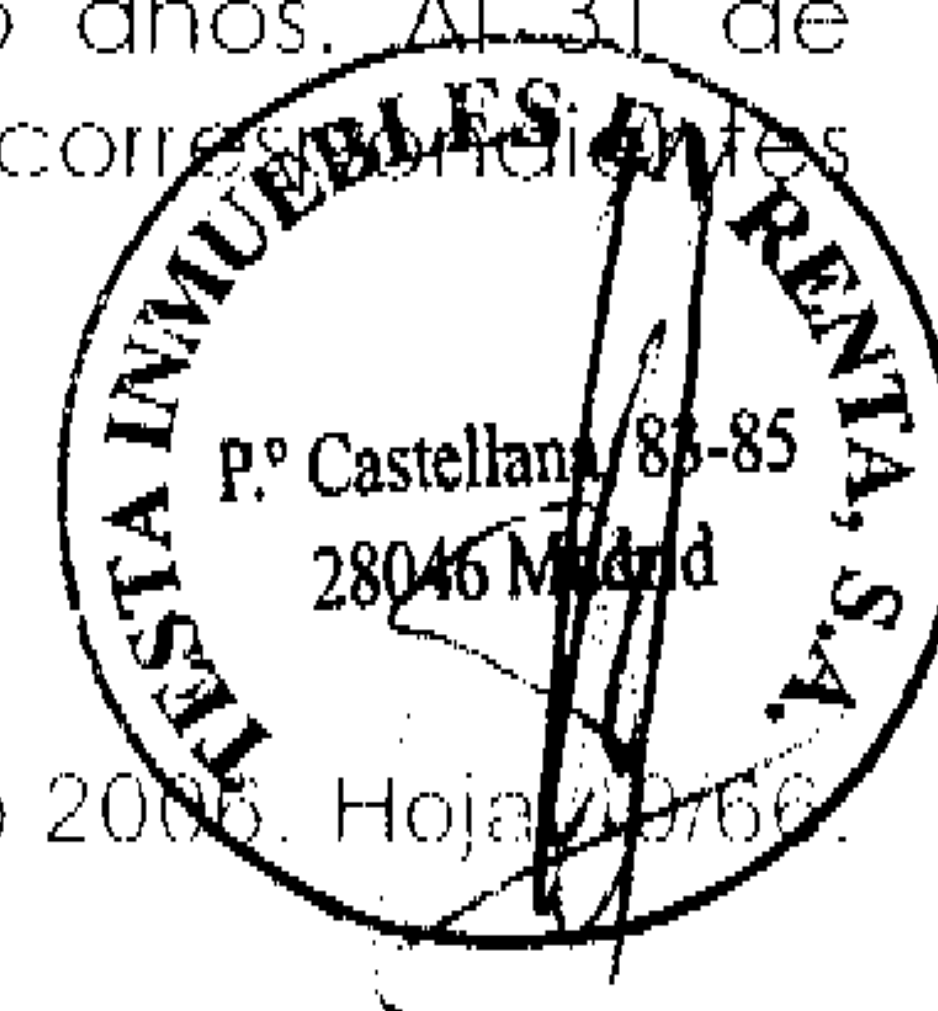
- (1) Las diferencias permanentes están ocasionadas por aquellos acontecimientos que dan lugar a divergencias entre las normas contables y fiscales en la calificación de ingresos y gastos de plusvalías y minusvalías.
- (2) Los ajustes de consolidación recogen las diferencias entre el resultado antes de impuestos consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación. Dichas diferencias corresponden principalmente a la eliminación de dividendos y provisiones de cartera intragrupo, así como a resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación.
- (3) Las deducciones y bonificaciones corresponden principalmente a deducciones por reinversión de beneficios procedentes de enajenaciones de inmovilizado realizadas durante el ejercicio. La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco ejercicios los activos fijos afectos a la deducción por reinversión.

La reforma fiscal publicada en el BOE de fecha 29 de noviembre de 2006 incluye entre otras, la modificación del tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, pasando del 35% al 32,5% en el ejercicio 2007 y al 30% para ejercicios posteriores.

Como consecuencia de dicha modificación, los Administradores de la Sociedad han procedido a ajustar el saldo de los impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales activados por bases imponibles negativas valorándolos al tipo de gravamen aplicable en el momento estimado de su reversión.

En base a lo anteriormente comentado, el saldo de los impuestos anticipados y diferidos se han visto reducidos en 171 y 791 miles de euros respectivamente, siendo su contrapartida la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006.

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 2006, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2003 a 2006.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

21. Política de gestión 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>	2006		2005	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	429.342	21,40%	597.446	45,38%
Deuda a tipo de interés variable	1.577.271	78,60%	719.129	54,62%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.006.613	100,00%	1.316.575	100,00%

- 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 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.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

22. Garantías y Contingencias

El grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a 31 de diciembre de 2006 y 2005 por un importe conjunto de 18.863 y 34.138 miles de euros respectivamente.

23. Personal

El número de empleados medios por categoría profesional para los ejercicios 2006 y 2005 es la siguiente.

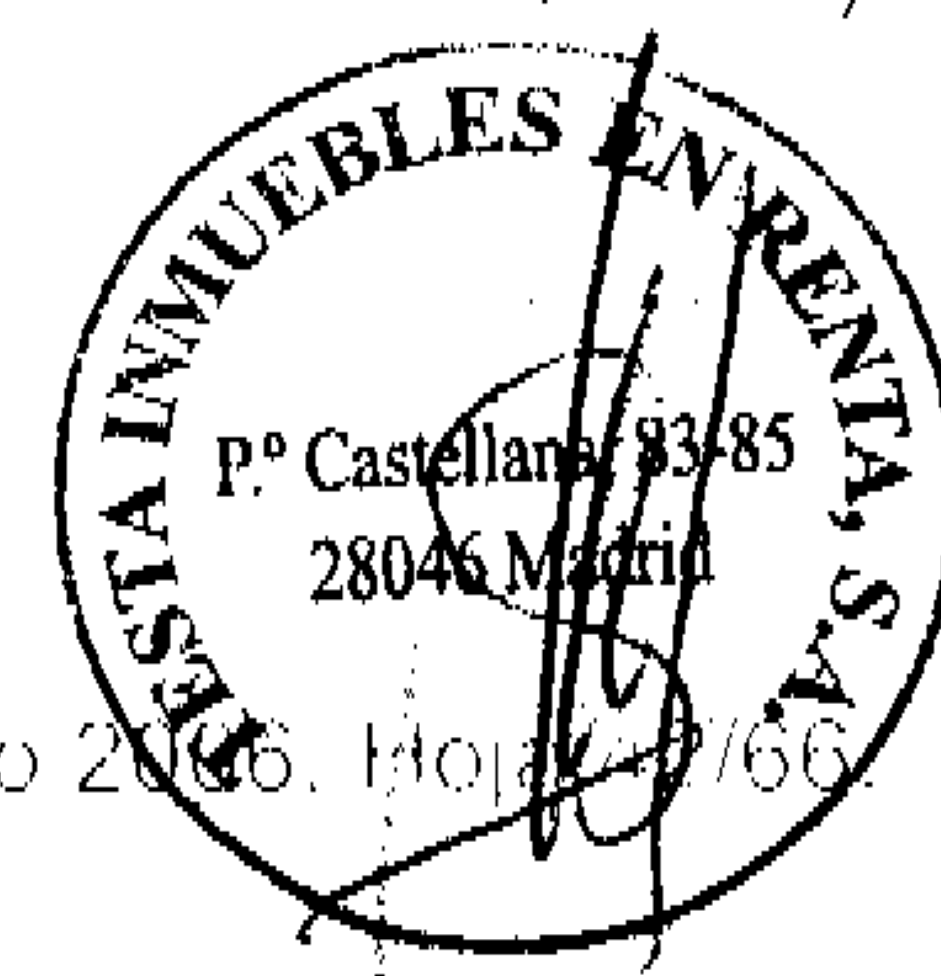
	2006	2005
Directivos	57	49
Técnicos y Titulados superiores	24	26
Administrativos	36	35
Operativos y subalternos	35	32
	152	142

24. Otra Información

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2006 y 2005 asciende a 179 y 101 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2006, 333 miles de euros.

A efectos de lo previsto en el artículo 127.ter 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, se comunican las siguientes actividades, participaciones, cargos o funciones de los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., durante el ejercicio, en sociedades con objeto social con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la sociedad o al del Grupo Sacyr Vallehermoso al que pertenece (según la interpretación amplia que de este artículo realiza el ICAC; y, considerándose además, que esta información se refiere a sociedades incluidas en dicho Grupo, salvo que expresamente se indique otra cosa):

- Don Pedro Gamero del Castillo y Bayo, es Presidente de Testa American Real Estate Corporation.
- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent, es miembro de los consejos de Tesfran, S.A. (Presidente), Nisa VH, S.A., Parking Palau, S.A., de Bardiomar, S.L. (Presidente), Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Presidente), Testa American Real Estate Corporation (Secretario y Tesorero), Provitae Centros Asistenciales, S.L. (Vicepresidente), P.K. Hoteles 22, S.L. (Vicepresidente); y además es administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y persona física representante del consejero en Prosacyr Hoteles, S.A.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

- Don Luis Fernando del Rivero Asensio, es miembro de los consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente), Sacyr, S.A., Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Europistas, S.A., Autovía del Noroeste Concesionaria de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A., Autopistas de Barbanza Concesionaria de la Xunta de Galicia, S.A., Autopistas del Atlántico Concesionaria Española, S.A., Somague, S.G.P.S., S.A. y Tesfran, S.A. (Presidente). Además es administrador solidario de Sacyr Vallehermoso Participaciones, S.L.U. y de Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L.U.
- Don Manuel Manrique Cecilia, es miembro de los consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Vicepresidente 1º y Consejero Delegado), Sacyr, S.A.U., Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Inchisacyr, S.A., Obras y Servicios de Galicia y Asturias, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A., Itinere Chile, S.A., Autopistas de Navarra, S.A., Scrinser, S.A., Europistas, S.A. y Somague Engenharia, S.A. Además, tiene una participación de 13.100 acciones en Tesfrán (sociedad del grupo), a través de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L. (sociedad ajena al grupo) de la que es titular del cien por cien de su capital y que es propietaria de locales gestionados en régimen de alquiler.
- Don José Manuel Loureda Mantiñán, es miembro de los consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Prilou, S.L.), Sacyr, S.A.U., Valoriza Gestión, S.A.U. (Presidente), Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A. y Somague, S.G.P.S., S.A.
- Don Pedro del Corro García Lomas, es persona física representante de Torreal, S.A. en el ejercicio del cargo de consejero de Sacyr Vallehermoso, S.A., Itinere Infraestructuras, S.A. y Valoriza Gestión, S.A. Además, fuera del grupo, es Presidente del Consejo de Miralver Spi, S.L. y vocal de los consejos de Torreal S.A. y Torreal Sociedad de Capital Riesgo de Régimen Simplificado, S.A.; y, por último, es titular del 1,29% de la sociedad SAR Residencial y Asistencial, S.A.
- Participaciones Agrupadas, S.L. por medio de su representante, es miembro del consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U. y Vallehermoso División Promoción, S.A.U.
- Don Vicente Benedito Francés, es miembro del consejo de Cavosa Obras y Proyectos, S.A.
- Don Javier Pérez Gracia es miembro de los consejos Sacyr Vallehermoso, S.A., Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Autopistas de Navarra, S.A., Avasacyr, S.A., Neopistas, S.A., Iberese, S.A., Gescentesta, S.A., Ibergement Assesments, S.L., Tacel Inversiones, S.A., Autopista Vasco Aragonesa de Servicios y Concesiones, S.A. e Iberese, S.A., Eurpistas, S.A. (Presidente), Hospital de Parla, S.A. (Presidente) y Hospital del Noreste, S.A. (Presidente); y administrador de Ena Infraestructuras, S.A. y de Enailinere, S.L.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

- Don Luis Silva Santos, es miembro de los consejos de Tesfran, S.A. y, fuera del grupo, de S.G.C., SGPS, S.A. (Portugal).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley del Mercado de Valores, se informa de que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante el ejercicio 2.006, 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.

25. Acontecimientos posteriores al cierre

Son de destacar los siguientes hechos posteriores al cierre:

- El 11 de enero de 2007, Testa ha firmado un acuerdo con el grupo de cosméticos L'Oréal España, para alquilarle un edificio, actualmente en proceso de adecuación. Este inmueble, que consta de 20.000 metros cuadrados, se inaugurará, en régimen de alquiler, en 2008, pudiendo la compañía unificar las sedes de sus cuatro divisiones, y del holding, en un solo edificio.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

26. 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, este el criterio de segmentación primario adoptado para la nueva información a incluir de acuerdo a la normativa NIF-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.

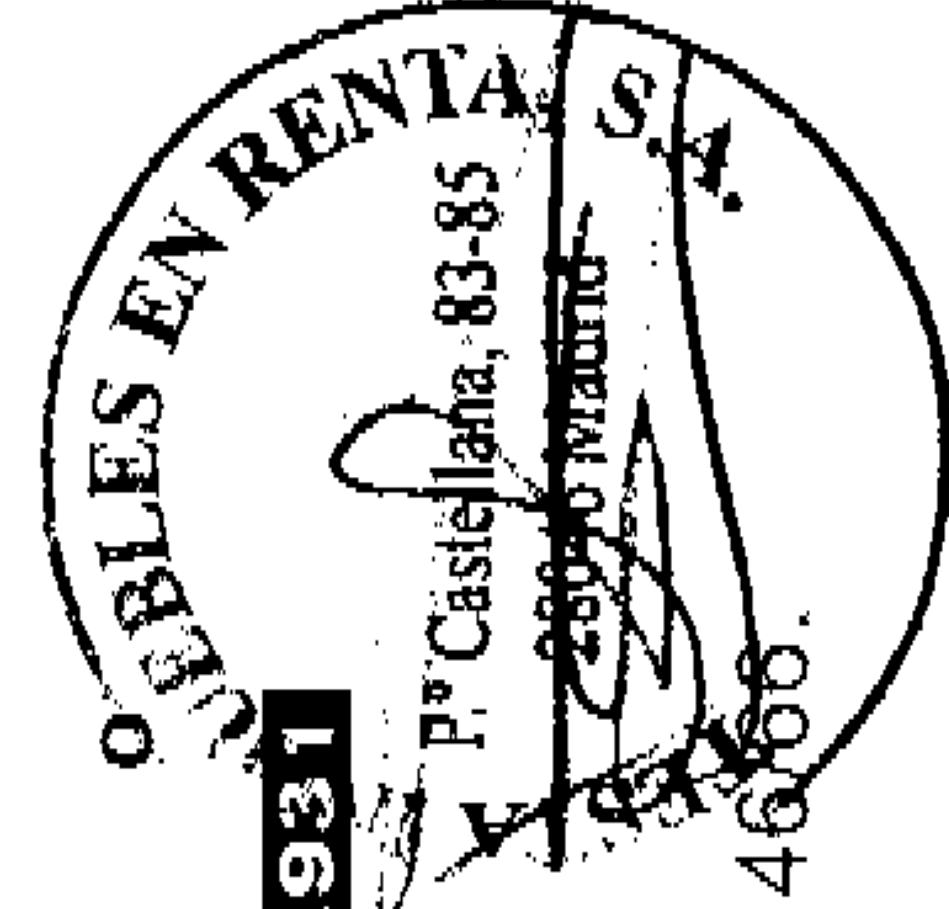


GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

GRUPO TESTA 2006

	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0	0	0
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.906.701	334.226	925.276	3.166.202
Inmovilizaciones materiales	0	0	378.042	378.042
Proyectos concesionales	0	0	69.352	69.352
Inversiones inmobiliarias	1.893.741	328.355	244.012	2.466.108
Activos intangibles	0	0	109.986	109.986
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	10.804	10.804
Activos financieros no corrientes	12.960	5.871	111.870	130.701
Impuestos diferidos	0	0	1.209	1.209
ACTIVOS CORRIENTES	102.992	401	28.335	131.729
Existencias	0	0	38	38
Deudores	10.443	401	21.526	32.371
Otros activos financieros corrientes	0	0	0	0
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	92.549	0	6.771	99.320
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO.	2.009.693	334.627	953.611	3.297.931
PASIVO				
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	0	0	1.148.826	1.148.826
PASIVOS NO CORRIENTES	1.364.081	215.446	307.915	1.887.443
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	1.696	1.696
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	3.501	3.501
Acreedores a largo plazo	1.364.081	215.446	302.718	1.882.246
PASIVOS CORRIENTES	144.202	13.920	103.540	261.662
Deudas con entidades de crédito	132.348	13.920	21.788	168.056
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	0	0
Acreedores comerciales	4.262	0	80.073	84.335
Otras deudas no comerciales	0	0	0	0
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	1.693	1.693
Otros pasivos corrientes	7.592	0	(14)	7.578
OTRO PASIVO	501.410	105.261	(606.671)	
TOTAL PASIVO.	2.009.693	334.627	953.611	3.297.931



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Grupo Testa 2006

Miles de Euros

	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	159.172	49.567	42.430	251.169
Otros ingresos de explotación	166	1	1.425	1.591
Total ingresos de explotación	159.337	49.568	43.855	252.760
Amortizaciones del inmovilizado	-28.120	-5.624	-7.899	-41.643
Variación provisiones tráfico	0	0	-303	-303
Otros gastos de explotación	-35.382	-12.509	-14.055	-61.946
Total gastos de explotación	-63.502	-18.133	-22.257	-103.892
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	95.836	31.435	21.598	148.868
Resultado financiero (<i>sin provisiones</i>)	-47.679	-8.734	-11.933	-68.345
Amort. fondo comercio y variación provisiones	0	0	0	0
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	-176	-176
Otros resultados (<i>sin provisiones</i>)	-10	0	7.010	7.000
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	3.414	59	258	3.731
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	51.561	22.760	16.757	91.078



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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**

0

1.311.859

0

1.299.388

0

12.471

0

0

8.584

0

1.144

0

7.441

0

1.320.444

COMERCIAL INDUSTRIAL

0

329.672

0

324.236

0

5.436

0

0

306

0

306

0

0

0

329.978

AJUSTES Y OTROS

4.702

812.203

347.831

212.453

112.731

7.355

129.117

2.716

25.428

75

11.113

0

14.240

0

842.333

GRUPO TESTA

4.702

2.453.734

347.831

1.836.077

112.731

7.355

147.024

2.716

34.319

75

12.563

0

21.681

0

2.492.755

1.075.238

1.315.825

4.828

3.432

1.307.565

101.692

56.490

29.743

9.262

3.396

2.406

277

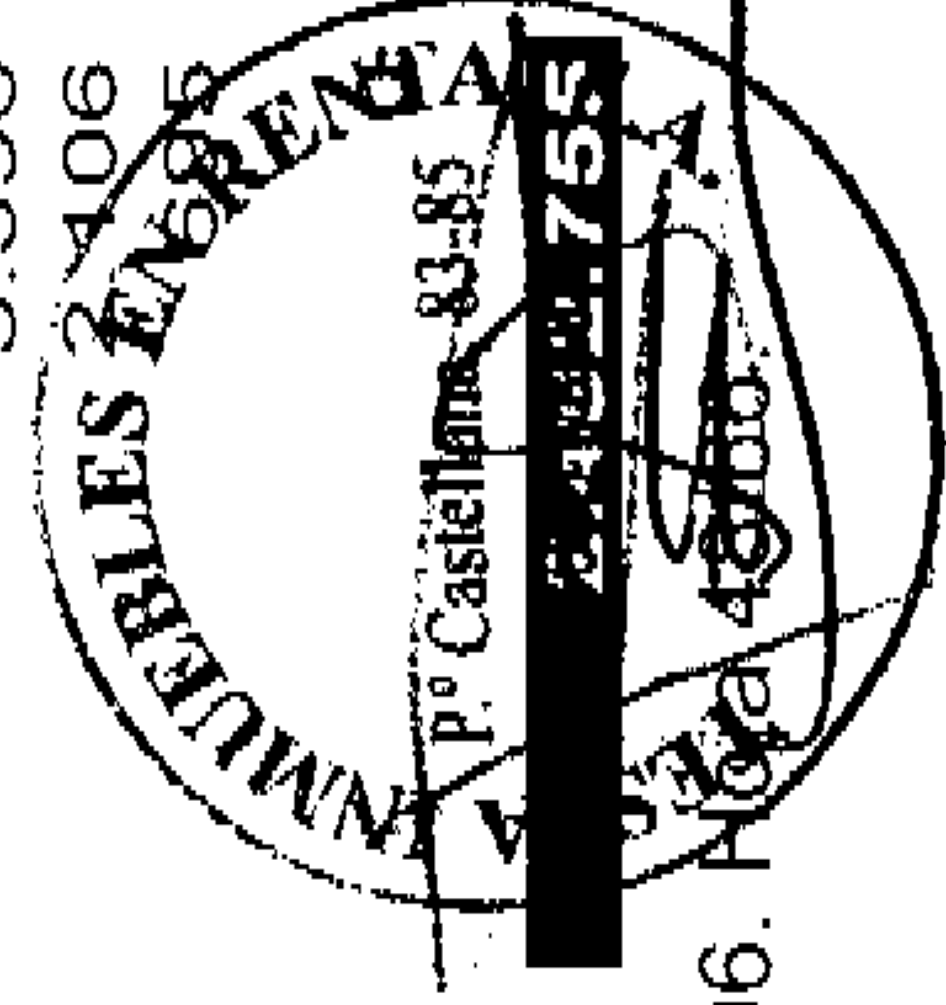
89.644

(525.011)

2.492.755

842.333

329.978



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA Cuentas Anuales. Ejercicio 2006. Nota 49700.

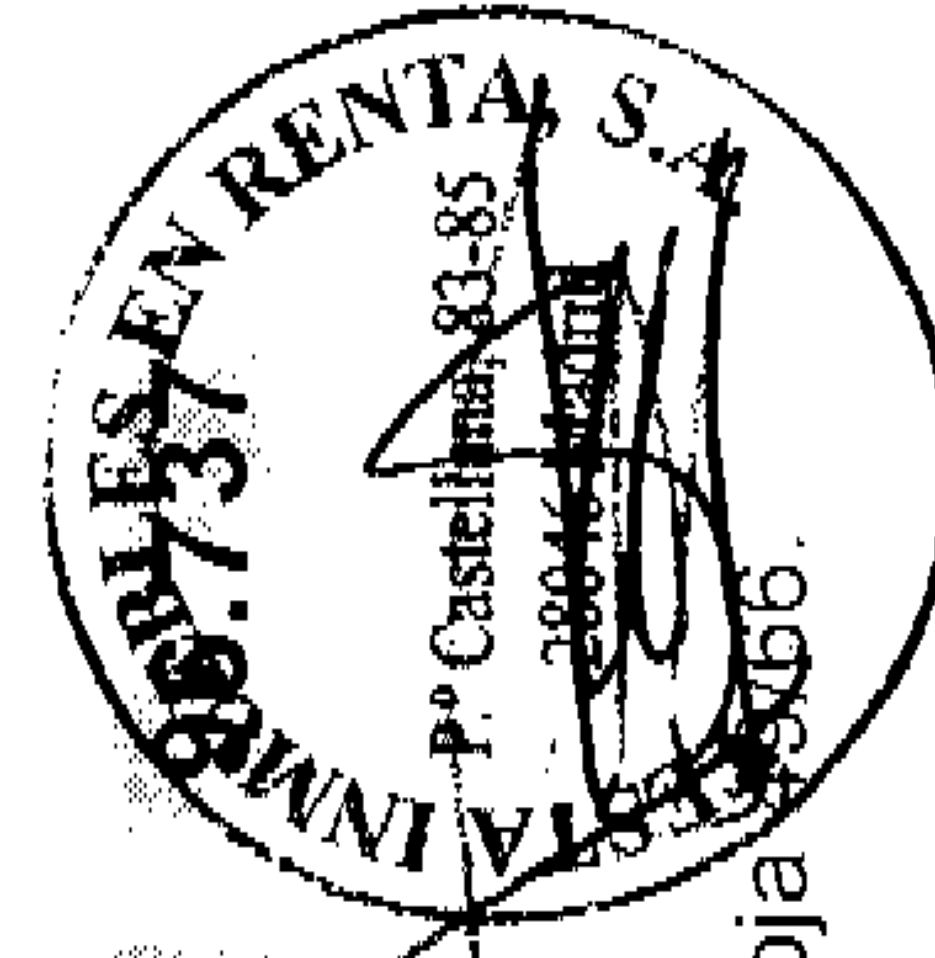
GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Grupo Testa 2005

Miles de Euros

	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	125.116	46.886	37.956	209.958
Otros ingresos de explotación	53	0	4.818	4.871
Total ingresos de explotación	125.169	46.886	42.774	214.829
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
Total gastos de explotación	-42.404	-17.873	-21.390	-81.667
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	82.766	29.013	21.384	133.162
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
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	54.208	22.194	20.334	96.737



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

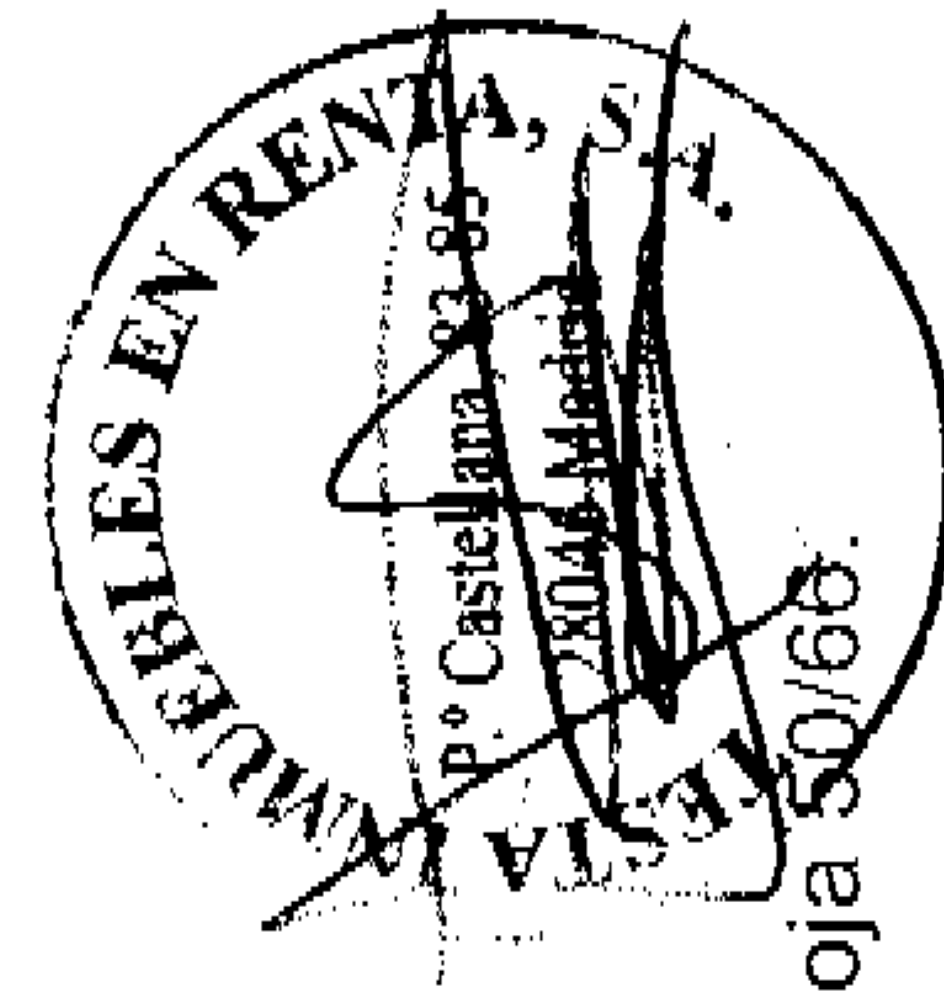
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

2006	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
Importe neto de la Cifra de Negocio	85.843	24.434	48.895	20.777	985	27.805	13.145	16.575	12.711	251.169
Coste de adquisición	939.782	249.361	822.404	165.419	8.114	196.849	169.986	118.761	83.417	2.754.092
Inversión año 2006	5.395	0	645.687	899	0	536	1.300	26	220	654.063

Miles de Euros

2005	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
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

Miles de Euros



ANEXO 1

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
 DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005
 2006**

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-06	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo				
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	(a) 100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	(a) 100,00%	17.643	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	(b) 100,00%	68.194	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	(a) 89,96%	600.018	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	643	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	2	Integración Global	Prestación de Servicios
Itaceco, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Hospital de Parla, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	(a) 60,00%	7.092	Integración Proporcional	Proyecto de Ejecución, construcción y explotación del hospital de Parla
Hospital del Noreste, S.A. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	(a) 60,00%	8.580	Integración Proporcional	Proyecto de Ejecución, construcción y explotación del hospital de Coslada
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	(c) 50,00%	20.897	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	31	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	40,00%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	799	Método de participación	Patrimonio en Renta
Centre D'oci Les Gavarres, S.L. <i>C/ Viriato, 47. Madrid. España</i>	21,50%	543	Método de participación	Sin Actividad
Hospital de Majadahonda, S.A. <i>Pº de la Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	(c) 20,00%	3.657	Método de participación	Proyecto de Ejecución, construcción y explotación del hospital de Majadahonda

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



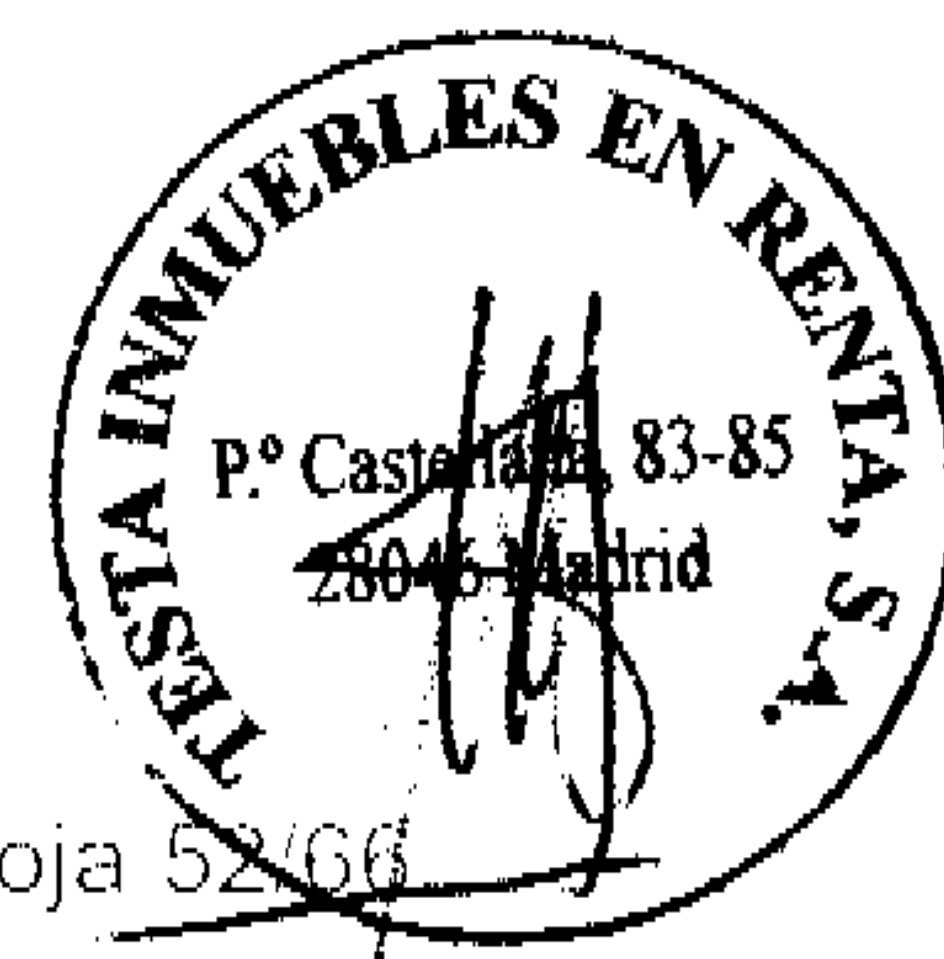
ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005

2005

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



ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005

El siguiente cuadro contiene la información del Total de Activo, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2006 y 2005.

Miles de euros	Ejercicio 2006			Ejercicio 2005		
	Total activos	Ingresos ordinarios	Resultado	Total activos	Ingresos ordinarios	Resultado
GRUPO TESTA						
Parking Palau, S.A.	4.132	1.467	398	1.187	367	89
Centro D'Oci Les Carverres, S.L	2.954	61	-255	747	0	-61
Pk Hoteles, S.L.	28.842	4.406	-776	9.761	569	6
Hospital de Majadahonda, S.A.	131.065	0	0		Fuera del perímetro	



INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO EJERCICIO 2006

EVOLUCIÓN ECONÓMICA GENERAL Y DEL SECTOR DE NUESTRA ACTIVIDAD EN 2006.

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

Durante un ejercicio más, la economía mundial ha continuado creciendo de forma satisfactoria. Concretamente 2006 ha cerrado con un incremento del PIB del 5,1%, la mayor tasa de los últimos ejercicios. El motor de la economía han vuelto a ser los países emergentes, con Asia a la cabeza. Por su parte el crecimiento del comercio mundial ha sido del 9,6%, 2,2 puntos superior a 2005.

Todas las principales economías han cerrado, como veremos a continuación, un ejercicio económico positivo. De los tres grandes bloques, la Unión Europea y Japón han crecido más de lo previsto, y Estados Unidos ligeramente por debajo.

La economía mundial se ha visto lastrada nuevamente por el fuerte encarecimiento del petróleo, durante el primer semestre del ejercicio, así como del precio de las materias primas metálicas, que se ha elevado un 65% en 2006, y un 130% en los últimos tres años.

Otro aspecto a destacar a nivel internacional ha sido la progresiva apreciación del euro frente al dólar, del 11,42% respecto a 2005, que ha impedido una recuperación mayor del sector exterior europeo, pero también ha ayudado a suavizar las tensiones inflacionistas.

Estados Unidos alcanzó en 2006 un crecimiento del 3,3% de su PIB lo que ha vuelto a demostrar, un año más, la fortaleza de la primera economía mundial. Aunque las previsiones recogían una subida del 3,5%, el dato real es el mayor de los últimos dos ejercicios. Este empeoramiento, frente a lo previsto, se ha debido a la ralentización del mercado inmobiliario, así como por el mal comportamiento de la industria automovilística.

Para el ejercicio 2007 se espera que el crecimiento de la primera potencia continúe siendo positivo, y alcance niveles situados entre el 2,5% y 3% de PIB.

En cuanto al nivel de los precios, Estados Unidos cerró 2006 con una inflación de 2,5%, y 2,6% en el caso de la inflación subyacente, la mejor cifra de los últimos tres años. Aunque el dato ha sido muy bueno, está por encima de lo deseado por las autoridades monetarias americanas, un 2%. El menor incremento de precios en 2006 coincide con una ligera ralentización económica del país, así como por el descenso en el precio del crudo durante los últimos meses del año, que no debemos olvidar, está siendo el más cálido de la historia.

El principal problema de la economía estadounidense, en 2006, ha vuelto a ser, al igual que en los ejercicios precedentes, el fuerte desequilibrio producido en la balanza comercial. El déficit se ha situado en 763.588 millones de dólares, lo que supone un incremento de 100.000 millones con respecto a 2005. Este desajuste se ha debido a las dos rúbricas más deficitarias en las relaciones comerciales estadounidenses. Por un lado, las compras de petróleo superaron en 2006 los 270.918 millones de dólares a las ventas, y por otro, las importaciones procedentes de



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

fueron 232.549 millones de dólares superiores a las exportaciones, lo que supone un 15,4% de incremento respecto a 2005. La cifra total de importaciones de bienes y servicios, por parte de Estados Unidos, alcanzó los 2,2 billones de dólares, frente a unas exportaciones de 1,4 billones.

Respecto a los tipos de interés, la reserva Federal ha llevado a cabo tres subidas consecutivas durante el año, hasta situarlos en el 5,25%. Los incrementos se realizaron durante el primer semestre, con el objetivo de paliar los efectos de los altos precios de los productos energéticos en la inflación del país. Para 2007 se prevé que los tipos se mantengan en dicha tasa, e incluso puedan bajar algún cuartillo si la inflación sigue contenida.

2006 ha sido un ejercicio económico mejor de lo esperado para la Unión Europea. Concretamente, según el Eurostat (oficina de estadísticas comunitaria), el PIB de la zona euro creció un 2,7%, lo que supone casi doblar la el 1,4% alcanzado en 2005, y marcar el mejor dato desde 2001. Es necesario remontarse al ejercicio 2000 para encontrar un crecimiento mejor, un 3,8%. La economía de la Unión Europea creció también, en su conjunto, a una tasa del 2,9% frente al 1,7% alcanzado en 2005.

Por países, y con los datos disponibles hasta este momento, el crecimiento más elevado lo experimentó Polonia, con un 5,8% de incremento en el PIB, seguido de España, con un 3,9%, de los Países Bajos, con un 2,9%, y Alemania y Reino Unido, ambos con alzas del 2,7%. Por el contrario Francia e Italia, con crecimientos del 1,9% de PIB, han sido los que menores subidas han experimentado.

La inflación anual de la eurozona se situó, en 2006, en el 1,9%, tres décimas por debajo de la alcanzada en 2005, y en el 2,1% en la Europa de los veinticinco. Por países, el más inflacionista fue Grecia, con un 3,2%, seguido de nuestro país, con un 2,7%, Portugal, con un 2,5% e Irlanda, con un 2,4%. Por el contrario, los menos inflacionistas fueron Finlandia, con un 1,2%, Suecia y Alemania, ambos con un 1,4% y Austria, con un 1,6%. Fuera de la zona euro desatacar a Malta, con un 0,8%, Letonia, con un 6,8%, Hungría, con un 6,6% y el 3% de inflación del Reino Unido.

Respecto a los tipos de interés en la zona euro, el Banco Central Europeo ha realizado, durante el ejercicio, un total de cinco subidas consecutivas, de un cuartillo cada una, hasta situarlos en el 3,5% a 31 de diciembre. Estos incrementos se han producido, fundamentalmente, por los repuntes inflacionistas acontecidos como consecuencia de la subida de los productos energéticos durante el primer semestre. Fuera de la eurozona, indicar que los tipos de interés del Reino Unido están situados en el 5%, tras la subida realizada por el Banco de Inglaterra, en 2006, para intentar controlar la inflación del país.

Las previsiones para 2007 no son nada esperanzadoras, al coincidir todos los analistas en que el Banco Central Europeo elevará nuevamente las tasas hasta situarlas en niveles del 3,75% ó 4% a finales de año.

Por lo que respecta a Japón, 2006 ha vuelto a ser un muy buen ejercicio económico al crecer su economía al ritmo más rápido de los últimos tres años. Concretamente su PIB ha experimentado un crecimiento de un 4,8%, rompiendo todas las previsiones, y como consecuencia de la reactivación del consumo privado, que supone un 55% de su PIB.

Respecto a los tipos de interés, las autoridades monetarias niponas elevaron la tasa, durante el mes de julio, hasta el 0,25%, tras haberlos mantenido durante seis años al 0% para reactivar la economía, aquejada por un bajo crecimiento, creciente desempleo y deflación. Dicha tasa se ha mantenido durante todo el ejercicio y puede incrementarse durante 2007 si la economía nipona sigue recuperándose.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

La economía china creció un 10,7% durante 2006, volviendo a superar todas las expectativas, lo que supone crecer a dos dígitos por cuarto año consecutivo. Con un PIB de 2,05 billones de euros se ha convertido ya en la cuarta economía mundial. Si el crecimiento se mantiene a este ritmo, podría despojar a Alemania del tercer puesto en 2008. Las autoridades chinas se encuentran preocupadas pues desearían un crecimiento basado más en el consumo interno y no tan centrado en las exportaciones y en las inversiones.

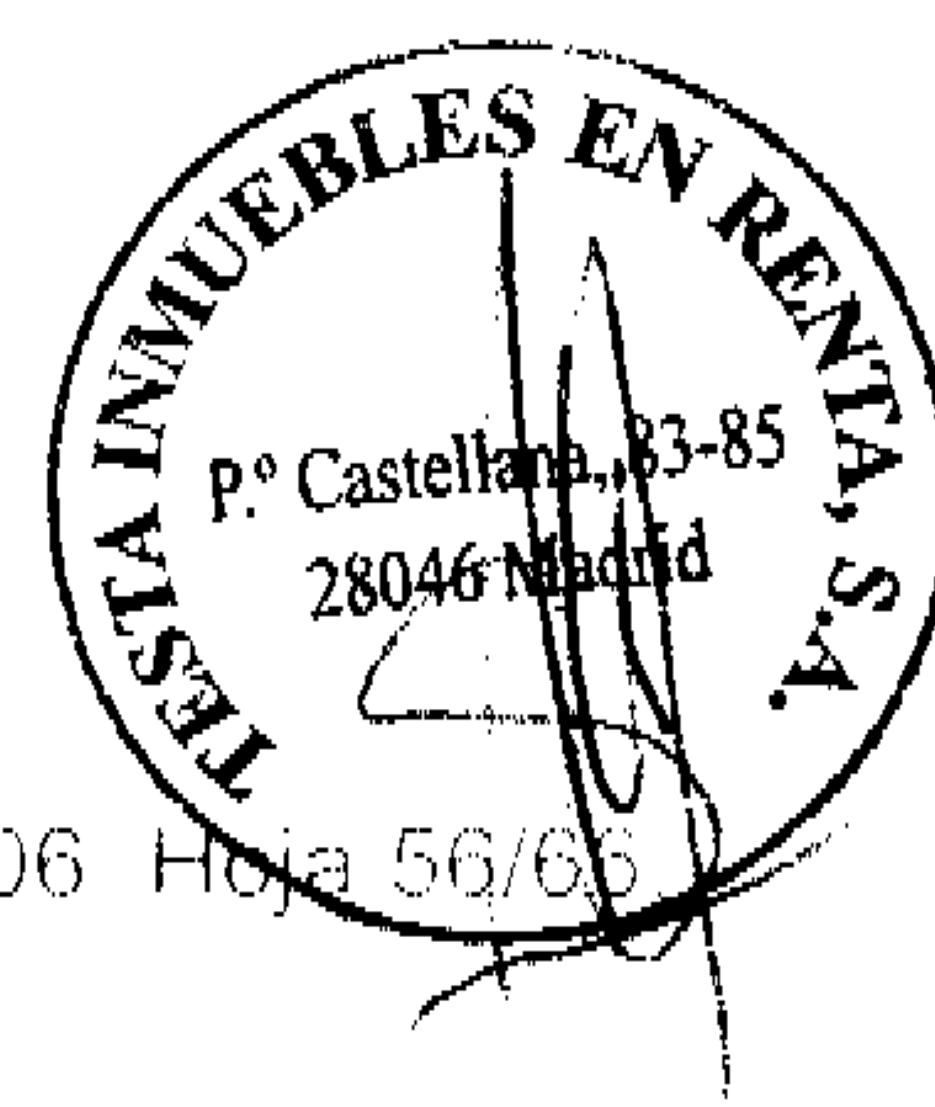
En 2006 la producción industrial china se estableció en el 12,5%, la inflación se logró contener en el 1,5% y las ventas al detalle aumentaron un 13,7%. Los ingresos per capita en las zonas urbanas progresaron un 10,4% tras la inflación, y en un 7,4% en el campo. A pesar de dichos incrementos, China continúa todavía por debajo de los cien primeros países del planeta en niveles de renta.

Por un año más, el superávit comercial chino se ha disparado, concretamente hasta los 137.000 millones de euros, un 75% más respecto a 2005. Las exportaciones crecieron un 27,2% respecto a 2005 y se situaron en 699.903 millones de euros, mientras que las importaciones crecieron un 20%, colocándose en 609.412 millones.

Para 2007, las previsiones económicas se sitúan en el 8% de crecimiento del PIB, limitado por el propio gobierno chino para evitar un sobrecalentamiento de la economía.

América Latina y Caribe han registrado, durante 2006, un crecimiento del 5% del PIB, lo que supone que por cuarto año consecutivo la región ha superado el 4% de incremento. La buena marcha de la economía latinoamericana se debe en parte al crecimiento que viene experimentando la economía mundial y a la abultada demanda, en los mercados internacionales, de las materias primas que produce la región, y su consiguiente alza en los precios. También se ha apreciado en 2006 la creciente confianza de los inversionistas extranjeros en la región. La zona ha continuado generando empleo, sobretudo asalariado, lo que ha permitido situar la tasa de paro en un 8,7% frente al 9,1% del año 2005. Además, por primera vez en los últimos años, los salarios reales también se han visto favorecidos por la mayor demanda de trabajo, subiendo un 3% en términos reales.

Para 2007 se espera un ligero receso del crecimiento, estimándose un incremento del PIB para la zona del 4,2%, como consecuencia de la desaceleración de la economía mundial y por ello, un probable descenso en las materias primas. Algunos países como México, Venezuela, Trinidad y Tobago, Colombia o Ecuador seguirán beneficiándose del precio del petróleo y de su continua demanda.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española creció un 3,9% durante 2006, frente al 3,4% alcanzado en 2005, la tasa más alta desde el ejercicio 2000, cuando el PIB de nuestro país creció un 5%. Además se ha vuelto a convertir, por un año más, en la economía más dinámica de la eurozona situándose el diferencial en 1,0 puntos porcentuales con respecto al crecimiento de la Unión Europea, y 1,2 puntos por encima de los países de la zona euro, lo que supone una mayor convergencia real entre la economía española y las restantes de la Unión Económica.

Analizando el crecimiento económico, desde el punto de vista del gasto, hay que decir que por primera vez se rompe la tendencia de crecimiento seguida, durante los últimos tres años, por parte de la demanda nacional y externa. La demanda nacional ha aportado 4,9 puntos porcentuales al PIB, frente a los 5,2 de 2005, debido a la moderación del gasto en consumo final y de la formación bruta de capital fijo. Durante 2006, la demanda externa ha reducido su contribución negativa al PIB en siete décimas, al pasar de -1,7 puntos de 2005 a -1 punto, con motivo de la aceleración de la actividad exportadora frente a la importadora.

Desde el punto de vista de la demanda externa, las exportaciones de bienes y servicios crecieron un 6,2%, frente al 1,5% del año anterior. Concretamente las exportaciones de bienes aceleraron su crecimiento hasta el 5,6%, después del estancamiento en 2005, mientras que las de servicios también se aceleraron, aunque a un ritmo menor, 7,5% frente al 4,5% de 2005.

España, aunque ha logrado mejorar la aportación negativa del sector exterior al PIB, ha vuelto a acumular el mayor déficit por cuenta corriente de la zona euro, como consecuencia del negativo comportamiento de la balanza de rentas y transferencias corrientes y de capital. La necesidad de financiación ha superado los 76.000 millones de euros (un 7,8% del PIB), frente a los 59.000 millones de 2005 (un 6,5% del PIB).

Desde la óptica de la oferta, señalar que se han producido aportaciones positivas al crecimiento del PIB en todas las grandes ramas de actividad de nuestra economía. Por un año más, el sector de la construcción ha sido el más dinámico con un aumento del 5,3%, impulsado tanto por la edificación residencial como por la obra en infraestructuras, seguido por el de servicios, con un incremento del 3,6%, el industrial, con un 3,3%, el energético, con un 2%, y por último el primario, con un 0,3% de avance.

Durante 2006 la actividad manufacturera ha mostrado una pauta de crecimiento constante, destacando la fabricación de maquinaria y de equipos eléctricos, así como electrónicos y ópticos, y en menor medida la industria del automóvil. Se ha observado también una recuperación de la industria textil, del cuero y de la confección. Por su parte, los servicios de mercado han desacelerado su crecimiento en 2006, un 3,4% frente al 4,6% de 2005, destacando las ramas de intermediación financiera, y en menor medida, las de tecnologías de la información y las comunicaciones, así como los servicios a empresas.

En lo que respecta al mercado de trabajo durante 2006, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado datos muy positivos para este ejercicio. La tasa de paro se ha situado en el 8,3% de la población activa, la tasa más baja en los últimos 27 años. La cifra de desempleados ha bajado en 30.600 personas durante 2006, y se ha situado en 1.810.600 personas. En el conjunto del ejercicio se crearon 687.600 empleos, un 3,56% más que en el periodo anterior, alcanzando el número total de ocupados un nuevo máximo histórico de 20.001.800 personas.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

La Seguridad Social cerró el ejercicio de 2006 con 601.025 afiliados más, por lo que la cifra media de afiliados medios alcanzó los 18.915.407. La tasa de crecimiento medio interanual, a diciembre, se ha situado en el 3,28%, frente al 3,08% de 2005, sin tener en cuenta el Proceso de Normalización de Trabajadores Extranjeros realizada en dicho ejercicio. En 2006 el mayor número de afiliaciones se produjo entre españoles, un 77,95%, mientras que un 22,05% fueron extranjeros. Por regímenes, el General creció un 4,52%, con 625.881 nuevos afiliados, y el de Autónomos un 2,87%, lo que implica 85.133 afiliados más.

Por sectores de actividad, el mayor incremento se registró en la Educación, con una variación del 10,38% y 54.453 nuevos afiliados. La construcción moderó su crecimiento hasta situarse en el 6,96%, registrando 120.763 nuevos afiliados. Otro grupo de fuerte crecimiento fue el de Actividades Inmobiliarias y de Alquiler y Servicios de Empresas, con un incremento del 8,71% respecto a 2005, y 164.346 nuevos afiliados.

Por géneros, los hombres representan el 58,44% del total de afiliados, 11.053.606, y las mujeres el 41,56%, 7.861.801 afiliadas. Respecto a los extranjeros, sus afiliaciones aumentaron un 8,02%, con un total de 1.823.974 personas, de los que 350.298 son comunitarios y 1.473.676 de países de fuera de la Unión Europea.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios en 2006, la inflación española se situó en el 2,7%, frente al 3,7% de 2005. Se trata de la inflación de fin de año más baja desde 2003 y se ha producido como consecuencia de la contención de los precios energéticos. Además se ha moderado sustancialmente el diferencial con el resto de la zona euro hasta situarse en 0,8 puntos porcentuales, lo que mejora la competitividad de España frente al resto de los países comunitarios.

La buena evolución del precio del petróleo, durante el segundo semestre de 2006, debido principalmente a que las temperaturas están siendo más altas de lo normal, lo que mitiga el consumo de los hogares, ha permitido este buen comportamiento de los precios. Por sectores, los que más se han encarecido durante este año son la vivienda, con un alza del 4,9%, y la enseñanza y la hostelería, con un incremento ambos del 4,4%. Por el contrario los dos únicos grupos que sufrieron caídas de precios fueron las comunicaciones con un -1,5%, y el ocio y la cultura, con un -0,6%. Por comunidades autónomas, las menos inflacionistas han sido Canarias, con un 2%, y Navarra, con un 2,1%, y por el contrario, Andalucía y Aragón, con subidas del 2,9%, y Cataluña y Baleares, con incrementos del 2,8%, fueron las que tuvieron mayores subidas.

Por lo que respecta a la inflación subyacente, que excluye alimentos frescos y productos energéticos para su cálculo, decir que se ha moderado bastante hasta situarse en el 2,5%, cuatro décimas menos que en 2005.

Para 2007 se espera que el índice de precios se sitúe en el 2,8%. Hasta septiembre se mantendrá en el umbral del 2,5%, siendo en el último trimestre cuando repunte, y dependiendo siempre del comportamiento del precio del petróleo.

En cuanto a la actividad económica del Estado, señalar que hasta el mes de noviembre, registró un superávit de 21.951 millones de euros, en términos de contabilidad nacional, lo que equivale al 2,26% del PIB, frente a los 14.709 millones, el 1,62% del PIB, obtenido en el mismo periodo del año anterior. Este superávit es la diferencia entre los recursos no financieros del Estado, que ascendieron a 136.734 millones de euros, y de unos empleos no financieros que se elevaron hasta los 114.783 millones.

La recaudación total por ingresos no financieros, aportados tanto por el Estado como por las Administraciones Territoriales, ascendió a 177.769 millones de euros durante los once primeros meses, un 10,3% más que en 2005. Los impuestos directos se elevaron hasta los 94.800 millones de euros, un 10,3% más que en 2005. Los impuestos indirectos se elevaron hasta los 82.969 millones de euros, un 10,3% más que en 2005.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

millones, un 15,2% más, con notables incrementos en el IRPF, un 14,4%, y el Impuesto de Sociedades, un 17%, debido al buen comportamiento del segundo pago fraccionado. Los ingresos por impuestos indirectos alcanzaron, en los once primeros meses, los 72.403 millones de euros, un 7,8% más que en el año anterior. La recaudación por IVA ascendió hasta los 52.638 millones de euros, un 9,7% más que en 2005. Los impuestos especiales alcanzaron los 17.001 millones de euros, un 2,6% más que en el ejercicio anterior. El Impuesto sobre Hidrocarburos creció un 1,8% respecto a 2005, hasta situarse en los 9.499 millones de euros, mientras que el Impuesto sobre las Labores del Tabaco, 5.486 millones, ha aumentado un 1,4%.

En cuanto a los pagos no financieros, representaron hasta noviembre un total de 115.292 millones de euros, lo que supone un incremento anual del 6,2%. Los pagos por gastos de personal se elevaron hasta los 19.293 millones, un 7,4% más que en 2005, como consecuencia de la mejora en las retribuciones en determinadas áreas de la Administración Pública.

Los gastos financieros ascendieron a 15.470 millones de euros, un 11,9% menos que en el ejercicio anterior. Las transferencias corrientes crecieron un 13,7% hasta noviembre debido a las transferencias a las Administraciones Territoriales. En operaciones de capital, se han incrementado en un 1,6% los pagos destinados a financiar las inversiones reales.

El Estado tuvo, durante los once primeros meses, una capacidad de endeudamiento de 5.145 millones de euros, frente a una necesidad de endeudamiento de 575 millones de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Por lo que se refiere a la Bolsa española, su principal indicador, el selectivo Ibex-35, ha obtenido una rentabilidad en 2006 del 31,79%, con más de un billón de euros negociados, el máximo de su historia. Es el cuarto año alcista consecutivo, en los cuales se ha obtenido una revalorización total del 134,33%. Además se han batido numerosos récords como contratación, dividendos, beneficios empresariales y salidas a bolsa, lo que ha posibilitado que el Ibex lidere el ranking de rentabilidad de los principales índices mundiales y haya cerrado 2006 como el mejor ejercicio bursátil de la historia. La última sesión del año se cerró en 14.146,5 puntos, muy lejos de los 12.968,5 puntos del máximo, marcado en el intradía, del 7 de marzo de 2000.

Por sectores, constructoras, inmobiliarias, eléctricas y bancos han sido los que mejor comportamiento han registrado. Las compañías líderes del Ibex fueron: Metrovacesa, con una revalorización del 152% como consecuencia de la operación empresarial en la que está inmersa, nuestra sociedad Sacyr Vallehermoso, con un 140%, si incluimos dividendos y ampliación liberada, seguidos, a cierta distancia, por Acerinox y FCC, con revalorizaciones del 79% y del 71,4% respectivamente. La remuneración a los accionistas se ha situado en casi 23.000 millones de euros, lo que supone triplicar la de 2000. La inversión extranjera ha acaparado más de la mitad del volumen de contratación del mercado, con el 60%, seguido por las entidades financieras y las empresas de inversión colectiva, con un 19% cada una.

Para finalizar, hacer una mención a la evolución del euro durante 2006 frente al dólar estadounidense. La moneda europea ha cerrado el año en la zona de máximos, concretamente en 1,3144 dólares por euro, lo que implica una revalorización del 11,42% en el ejercicio, la mayor desde 2003 cuando subió un 20,04%. La economía americana está perdiendo gas como consecuencia del enfriamiento del sector de construcción, lo que se ha reflejado en la cotización de su moneda.

Para 2007 las previsiones sobre nuestra moneda, respecto al dólar, son que siga subiendo hasta niveles cercanos al máximo de diciembre de 2004, cuando alcanzó el nivel de 1,38 dólares. Algunos analistas han dado la voz de alarma ya que estos niveles pueden ahogar



las exportaciones europeas e incidir seriamente en el ciclo expansivo en el que se encuentra inmersa la economía europea.

2. EL SECTOR PATRIMONIALISTA EN 2006

En Madrid, la oferta de inmuebles en 2006 se ha saldado de forma muy favorable. El volumen de absorción bruta se ha aproximado a 800.000 m², la cifra más alta de los últimos seis años, según un informe de Jones Lang LaSalle. La tasa de disponibilidad se encuentra en niveles muy bajos. En el interior de la M-30 tan sólo existe un 2,9% de oficinas disponibles. Asimismo, en el CBD se sigue registrando cierta escasez de superficie, lo que ha ocasionado que la tasa de disponibilidad, en Prime, se sitúe alrededor del 2%. Por otra parte, el remanente de oficinas incorporado ha sido de unos 310.000 m², de los cuales más de la mitad corresponde a la Ciudad de las Comunicaciones de Telefónica, ubicada en la zona de Las Tablas. En 2007, se prevé una suavización del desequilibrio, puesto que se inaugurarán las oficinas de alto standing de la Torre Espacio, primera de las cuatro torres que se está construyendo en el complejo Cuatro Torres Business Area.

La inversión de oficinas en Madrid ha alcanzado un volumen total de 2.500 millones de euros. Esta cifra ha superado un 25% a la del año anterior. En cada operación que ha salido al mercado, han existido, al menos, ocho inversores con intención de compra a precio. A lo largo del ejercicio de 2006, se han llevado a cabo más de 35 operaciones que han afectado a una superficie de 450.000 m². Por otro lado, existe una fuerte demanda internacional, sobre todo por inversores privados suizos y holandeses, con intenciones de entrar en el mercado local, aunque tienen dificultades de penetración debido a la falta de oferta existente. Por otra parte, este mismo fenómeno repercute sobre los inversores españoles que buscan oportunidades en el extranjero. Asimismo, está provocando un incremento de precio y una caída de rentabilidades, alcanzando cotas cercanas al 6%. La periferia es el área que ofrece rentabilidades más altas. El entorno de la A-1 ha sido una de las ubicaciones más atractivas por sus excelentes comunicaciones, mientras que los inmuebles ubicados en el casco urbano son adquiridos con vistas a realizar un cambio de uso.

La tasa de desocupación global ha descendido en 2006. Se sitúa en el 5,4%, equivalente a una superficie de un millón de metros cuadrados.

Respecto a la demanda, hay que señalar que, en 2006, se han superado todas las expectativas y se ha sobrepasado la demanda de 2005. La absorción bruta ha alcanzado 970.000m². La absorción neta anual ganó 220.000m², lo que permite afrontar el futuro inmediato con optimismo. En el año 2006 se han realizado 815 transacciones, lo que ha supuesto el máximo nivel desde el año 2000, superando, en un 5,15%, las del año pasado.

En cuanto a la distribución geográfica, la entrega de superficie nueva ha estado caracterizada por la descentralización, localizándose el 86% de la misma en la periferia. Ha sido en esta zona donde se han producido las operaciones más voluminosas (24.000 m² en cuatro edificios en la Foresta, 20.000 m² en Manoteras y 20.000 m² en la calle Josefa Valcárcel). La superficie media contratada durante 2006 se sitúa en torno a los 1.000 m². Sin embargo, esta cifra, que representa la tendencia central de este indicador, esconde una desviación significativa en términos geográficos. Como consecuencia de los mayores costes, la superficie media contratada en el centro de la ciudad se sitúa ligeramente por encima de los 600 m², mientras que en la periferia se encuentran superficies medias de 1.230 m². El 49% de las transacciones se han realizado en el centro urbano y el 51% restante en las descentralizadas.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

Si se considera la tipología de edificios, los productos más demandados son los inmuebles destinados al uso exclusivo de oficinas. El 74% de la contratación anual y el 67% de las operaciones firmadas se han formalizado en esta categoría.

El precio máximo en el distrito de negocios se ha situado en 34,50 euros/ m²/mes, un 26% más que el año anterior. En el eje Castellana y calles colindantes, los precios han aumentado un 16%, aunque el incremento global en la zona interior a la M-30 se sitúa en el 12%. El incremento, desde principio de año, en Prime ha sido del 30%, superando los pronósticos más optimistas.

Se espera que, en 2007, se incremente el parque actual con 850.000 m² de oficinas, estando un 15,5% prácticamente comprometido. La oferta futura promete ser abundante, ya que aumentarán considerablemente las tasas de disponibilidad, según Aguirre Newman. Hay que destacar la entrega de la Fase II del Almeda Park (55.000 m²) y el Edificio Meridian (22.000 m²).

En Barcelona, a finales de 2006, la superficie disponible total en el mercado de oficinas ha continuado su línea descendente, alcanzando los 220.000 m², lo que significa una tasa global de disponibilidad del 4,72%, un punto por debajo de la tasa del año anterior. Esta tasa ha disminuido en todas las zonas de la Ciudad Condal, a excepción de las Nuevas Áreas de Negocios que han incorporado, a la oferta de oficinas de la ciudad, 31.200 m² como consecuencia de la entrega del primer edificio de Arlington Business Park, en Viladecans, y de la disponibilidad de tres nuevos edificios en Sant Cugat y de uno en Cornellá, en el Parque Arboritum.

Un análisis de la oferta, por sectores geográficos, constata que la renta prime la lidera el Distrito de Negocios, con 25,50 euros/m²/mes, seguido del Centro Ciudad, con 22,40 euros/m²/mes, el distrito Nuevas Áreas de Negocios, con 22 euros/m²/mes y, por último, la Periferia, con 16 euros/m²/mes. De forma global, el comportamiento ha sido al alza y las mayores subidas se han producido en las Nuevas Áreas de Negocios.

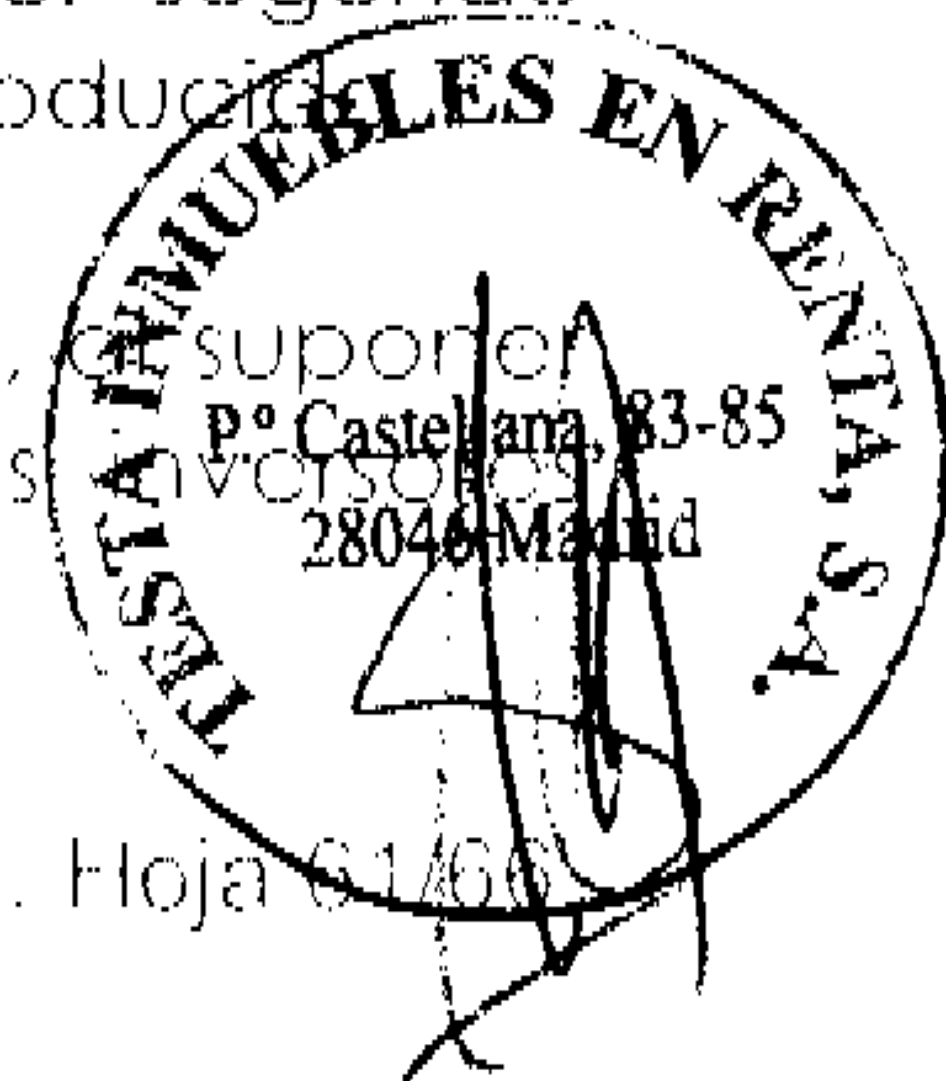
Durante los próximos 24 meses, se entregarán 788.917 m² de nuevas oficinas. En las Nuevas Áreas de Negocios se van a desarrollar en torno a 400.000 m² de oferta de oficinas, período en que saldrá la mayor parte del producto al mercado.

Respecto a la demanda, el mercado de oficinas en Barcelona y su periferia ha alcanzado, en 2006, una absorción de 360.000 m², volumen inferior al registrado durante el año anterior, según datos de CB Richard Ellis. El número de operaciones cerradas se ha situado alrededor de ochenta. En relación a las superficies contratadas, prácticamente el 40% han sido grandes superficies, superiores a 3.000 m², seguidas de las superficies que oscilan entre los 500 y 1.000 m², representando una cuarta parte del total.

Los sectores que se han demandando principalmente han sido el sector servicios, el tecnológico y el de bienes de consumo, alcanzando el primero de ellos cerca del 40% del total. Sin embargo, el sector Público se ha situado en el penúltimo lugar con 11%, lo cual nos indica el predominio del sector privado en 2006, a diferencia del año anterior en el que el sector público fue muy activo.

En el sector de centros comerciales, las transacciones alcanzaron, en España, a lo largo de 2006, un valor de 2.900 millones de euros, lo que ha supuesto un incremento del 46%, con una superficie comercial de 11.254.710 m². Estas cifras sitúan a España como el segundo mercado europeo, después de Alemania, en el que más transacciones se han producido.

Las transacciones de centros comerciales dominaron el mercado de la inversión, casi el 80% del mercado. En este sector, se ha mantenido el interés de los inversores.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

internacionales en el mercado español, incluso los tuvo como protagonistas, ya que llegaron a realizar el 87% de las operaciones, con un porcentaje del 66% respecto al año anterior.

Otro indicador positivo fue la Superficie Bruta Alquilable (SBA) que ha incorporado, este último año, 1.025.000 m², la más alta inaugurada desde 2003. Se estima que, en 2007, la SBA alcanzará 11.942.000 m². Esta magnitud sitúa a España como el cuarto país europeo que más superficie va a destinar a la construcción de centros comerciales.

Según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, en 2006 se han inaugurado 23 nuevos centros y se han ampliado otros 4, aportando una nueva superficie comercial de 869.475 m², lo que significa un incremento del 8,15% respecto a la existente en 2005. Estos nuevos centros comerciales han creado 23.800 nuevos puestos de trabajo.

Por tipología, la distribución de los centros comerciales es la siguiente: la mayor parte de ellos están catalogados como pequeños centros comerciales, con un 29,2% y una (SBA) de 1.583.039 m². En segundo lugar, se sitúan los Hipermercados, con un 22,5% y una (SBA) de 1.221.927 m². En tercer lugar, los catalogados como medianos centros comerciales, con un 21,6% y una (SBA) de 2.864.072 m². La Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual de los centros comerciales españoles se cifra en 11.254.710 m², según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales.

Geográficamente, el 18,8% de la SBA se localiza en la Comunidad de Madrid y en Andalucía. Cataluña ocupa el 4º lugar del ranking, acogiendo el 8,6% de la SBA total. Las mayores densidades de centros comerciales las registran Madrid, con 416 m² de SBA/1.000 hab., y Asturias, con 396 m² de SBA/1.000 hab.

En 2007, se prevé la inauguración de 30 nuevos centros comerciales, lo que supondrá una nueva superficie comercial de 900.000 m². Se espera que se mantenga la tendencia de los últimos periodos, con cifras de nueva SBA similares a la media de los últimos cinco años. Según datos de la consultora Jones Lang Lasalle, esta disponibilidad de superficie, unida a un gran número de proyectos en desarrollo, pondrán la densidad futura en los 370 m² por cada 1.000 habitantes en España.

El incremento de nuevas tipologías, experimentado en los últimos años, ha otorgado un valor añadido a los productos, mostrado por sus porcentajes de absorción de SBA: factory outlets (69%), parques comerciales (59%) y centros de ocio (28%).

El previsible aumento de los tipos de interés se configura como el principal obstáculo para repetir los volúmenes de transacciones de estos últimos años, en el mercado de los centros comerciales en 2007.

Los expertos apuntan que España ya alcanza un nivel de madurez. La mayoría de proyectos parece fijar su horizonte.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

3. EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2006.

El Grupo Testa inmuebles en Renta, área de negocio de Patrimonio dentro del Grupo Sacyr Vallehermoso, ha cerrado también un muy buen ejercicio económico.

A comienzos del mes de marzo de 2006, el Ayuntamiento de Vigo adjudicó la construcción y explotación del nuevo Auditorio-Palacio de Congresos "Casa Mar", a un consorcio formado, entre otros, por las sociedades del Grupo Testa y Sacyr, con un 40% y un 10% de participación cada una. Con un presupuesto estimado de 85,7 millones de euros y un plazo para la concesión de treinta y cinco años, el nuevo edificio deberá estar terminado en tres años.

Situado en la avenida Beiramar de Vigo contará con cuatro salas, un hotel, una zona de ocio y uso comercial, y un parking.

Durante 2006 Testa ha continuado con su expansión fuera de nuestro país. Concretamente, a finales de marzo, realizó su primera incursión en Francia, con la compra de un edificio, conocido como "Torre Adriá", en la exclusiva zona de negocios de La Defense (París). Con una superficie total de 54.000 metros cuadrados, distribuidos en 40 plantas de oficinas, el edificio, terminado de construir en 2002, está totalmente alquilado a la multinacional de servicios petrolíferos Technip, mediante un contrato a largo plazo.

La inversión total ha ascendido a 600 millones de euros y se ha efectuado a través de Tesfran, filial creada por Testa para operar en el país galo. Esta compañía salió a cotizar el 28 de julio de 2006 en la Bolsa de París, a un precio de 20 euros por acción, que es el valor nominal de sus acciones. Tesfran cerró 2006 con una cotización de 19,5 euros por acción, lo que supone una variación negativa del 2,56% en el año.

El 27 de marzo de 2006 Testa formalizó la compra de un edificio de oficinas en Miami (Estados Unidos). Está situado en la avenida Brickell 1401, la mejor zona de negocios de dicha ciudad. Con un total de 17.300 metros cuadrados de superficie, distribuidos en 14 plantas de oficinas, acaba de ser totalmente renovado. Está totalmente alquilado, siendo su principal inquilino en Grupo Santander, que ocupa cerca de la tercera parte de la superficie alquilable. Durante 2005 las rentas netas ascendieron a 3,24 millones de dólares.

En la misma transacción, Testa también adquiere la posibilidad de construir, en la misma parcela que ocupa el edificio, un nuevo inmueble con una superficie alquilable de 38.100 metros cuadrados.

Esta operación ha supuesto una inversión para Testa de 51 millones de euros.

Con estas operaciones se está consolidando el negocio en esta ciudad americana, ya que Testa cuenta con otro edificio en la Avenida Brickell 111, el "Mellon Financial Center". Con una superficie alquilable para oficinas de 48.000 metros cuadrados, en 30 plantas, y 1.105 plazas de garaje, el edificio tiene un grado de ocupación próximo al 100%. Entre sus inquilinos se encuentran entidades financieras españolas, como Caixanova y Caixa Galicia, así como empresas y bufetes americanos, como Mellon y Wachovia.

Durante 2006, la Torre Sacyr Vallehermoso, propiedad de Testa, ha alcanzado los 144 metros de altura, 36 plantas, lo que da una idea del alto grado de avance de este edificio emblemático de la nueva zona de negocios de Madrid. Con una altura total de 228 metros, distribuidos en 52 plantas, está prevista su terminación para finales de 2008. El edificio, diseñado por los arquitectos españoles Enrique Álvarez Sala y Carlos Rubio Carvajal, está situado en la calle P.º Castellana, 88-85, 28046 Madrid.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

único, del conjunto de las cuatro torres que están siendo ejecutadas en la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid, que combinará oficinas con un hotel de cinco estrellas. Con 450 habitaciones y servicios como spa, piscina y restaurante, entre otros, será gestionado por el grupo Hotusa.

También se encuentran muy avanzadas las obras de los tres centros hospitalarios donde participa Testa, junto a las también sociedades del Grupo, Sacyr y Valoriza Facilities. Los tres hospitales de Parla, Coslada y Majadahonda, todos ellos en la Comunidad de Madrid, entrarán en funcionamiento en 2007. Dichos centros serán gestionados por Testa, durante los treinta años de vida de las concesiones, a cambio de un canon anual que pagará la Administración madrileña.

Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.542.749 metros cuadrados que le han proporcionado, durante 2006, un total de 245,5 millones de euros de facturación por rentas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 64,9% corresponden a oficinas (159,3 millones de euros), un 15,4% a centros comerciales (37,9 millones de euros), un 8% a hoteles (19,7 millones de euros) y el 11,7% restante (28,6 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 97,9%, un 0,62% más que en 2005, y el ingreso unitario medio/metro cuadrado/ocupado/año ha alcanzado los 15,39 euros, un 12,8% más que en 2005.

En cuanto al mercado de oficinas, Testa dispone de 582.460 metros cuadrados y 9.534 plazas de garaje, principalmente en Madrid (313.566 metros y 5.380 aparcamientos) y Barcelona (106.005 metros y 1.648 plazas de aparcamiento).

Testa creó durante 2005 Gescentesta, para gestionar mejor los siete centros comerciales que tiene la compañía, más los de los Fondos Inmobiliarios que también administra esta compañía, distribuidos por diversas ciudades españolas. Gescentesta administra un total de 140.014 metros cuadrados y 836 locales, en los que se realiza una amplia oferta comercial, de ocio y de restauración. El grado de ocupación es del 92,6%.

En cuanto al arrendamiento de viviendas, Testa gestiona una bolsa de 1.355 inmuebles y 1.137 plazas de aparcamiento, lo que supone un total de 104.803 metros cuadrados, concentrados fundamentalmente en Madrid y su periferia.

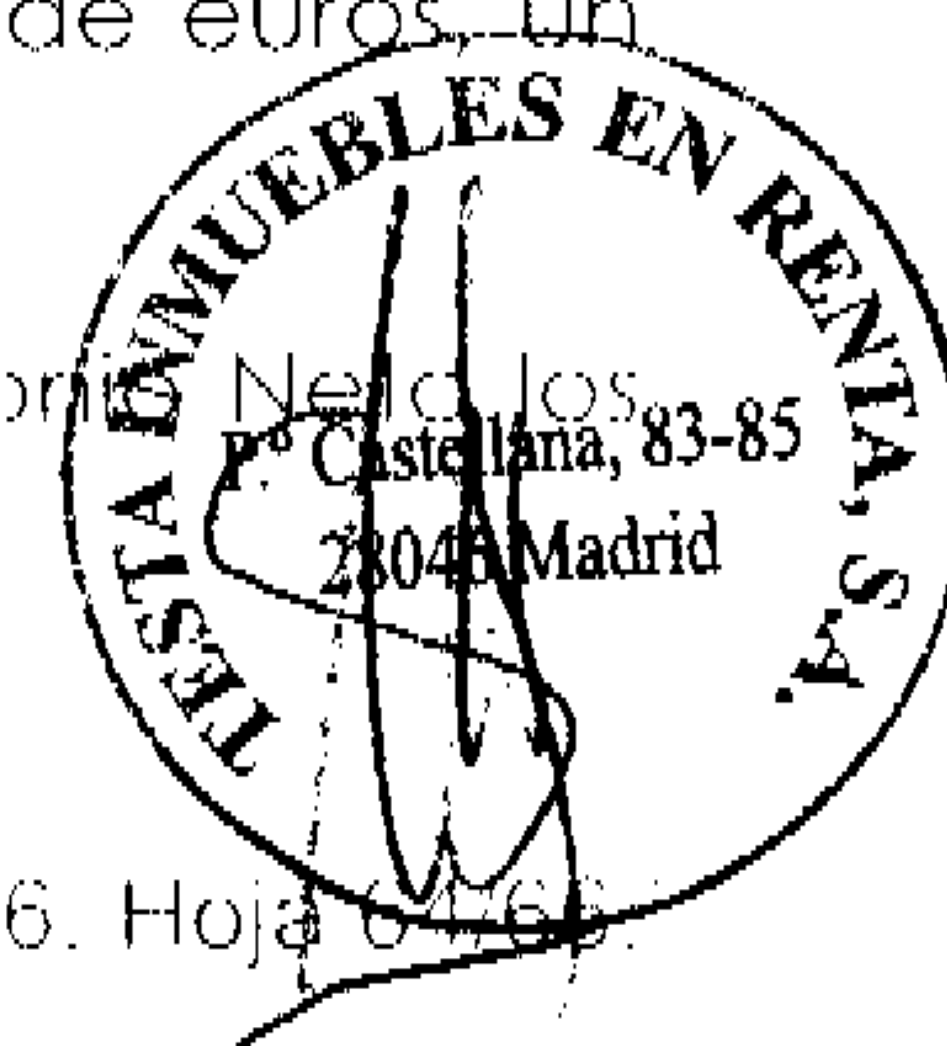
Los nueve hoteles propiedad de Testa suman una superficie de 85.674 metros cuadrados, distribuidos en 1.884 habitaciones. Establecimientos de alto nivel, se encuentran totalmente equipados, estando catalogados como hoteles de cuatro y cinco estrellas. Se encuentran arrendados, para su explotación, a las mejores cadenas hoteleras.

El Grupo Testa ha cerrado 2006 con una facturación de 251,17 millones de euros, un 19,6% más que en 2005, alcanzando el beneficio atribuido los 65,64 millones de euros, un 8,1% más que el año anterior. El margen bruto se ha situado en el 59,3%, lo que demuestra la alta rentabilidad obtenida por esta división.

El EBITDA ha alcanzado los 190,81 millones de euros, un 15,5% más que en 2005, situando el ratio EBITDA entre cifra de negocios en un excelente 76%.

El Cash How generado por este subgrupo se ha situado en los 103,85 millones de euros, un 25,2% más que en 2005.

El total del Balance de 2006 alcanza los 3.297,93 millones de euros, y el Patrimonio Neto los 1.148,83 millones, lo que supone un 6,84% más que 2005.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2006

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa han sido tasados, por la consultora independiente CB Richard Ellis, en 4.592 millones de euros, un 31,9% más que en 2005, con unas plusvalías latentes de 1.532 millones de euros, un 31,1% 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 dominante no posee acciones propias.

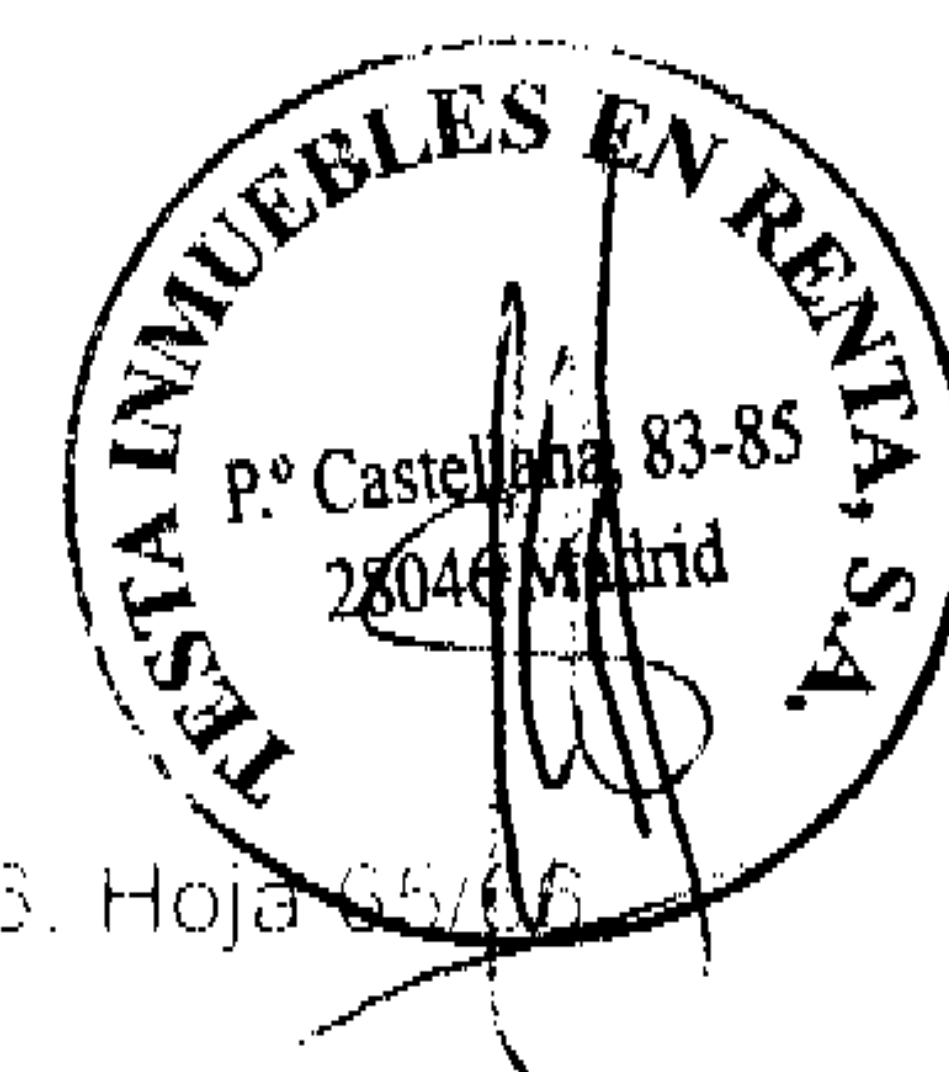
Durante el ejercicio no han existido inversiones o actividades en materia de investigación y desarrollo.

Los riesgos a que se ve sometido el Grupo Testa se mencionan en la nota 21.

Los riesgos de tipo de interés es el principal riesgo al que se encuentra expuesta la sociedad, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se han detallado en la memoria.

La dirección financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo ha suscrito operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps).

El importe de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del riesgo a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es de 849.892 y 200.000 miles de euros respectivamente. El valor razonable de las coberturas, especulativas y no especulativas, a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es de 4.870 y -4.537 miles de euros respectivamente



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 2006, recogido desde la hoja número 1 a la 66 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.

~~Presidente~~
Consejero Delegado Solidario
D. Pedro Gamero del Castillo y Bayo

Consejero Delegado Solidario
D. Fernando Rodríguez Avtal-Lardent

Consejero
D. Luis Fernando del Río Asensio

Consejero
D. Jose Manuel Loureda Matión

Consejero
D. Vicente Benedito Frades

Consejero
D. Pedro del Corro García-Lomas

Consejero
D. Francisco Javier Pérez Gracia

Consejero
D. Luis Carlos Croissier Batista

Consejero
D. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca

Consejero
D. Miguel Corsini Freese

Consejero
D. Luis Miguel Dias Da Silva Santos

Consejero
D. Manuel Manrique Cecilia

Consejero
Participaciones Agrupadas, S.L.
D. Andrés Pérez Martín

Secretario - No Consejero
Marta Silva de Lapuerta

De todo lo cual como Secretario doy fe, en Madrid, a 7 de Julio de 2007.

