

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO TESTA)

Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión Consolidado

31 de diciembre de 2011

(junto con el Informe de Auditoría)

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 2011

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de resultados separada consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada adjunta, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 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 2011, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, 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 2011. 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 Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes.

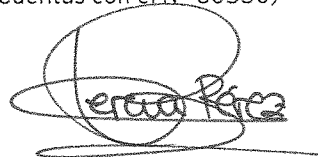
INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2012 Nº 01/12/05653
IMPORTE COLEGIAL: 93,00 EUR

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 Nº S0530)



María Teresa Pérez Bartolomé

13 de abril de 2012

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	2011	2010
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.781.465	3.789.519
I. Inmovilizaciones materiales	3	0	220
II. Proyectos concesionales	4	124.363	134.317
III. Inversiones inmobiliarias	5	2.782.420	2.803.359
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	6	3.914	3.958
V. Activos financieros no corrientes	7	866.128	844.420
VI. Activos por impuestos diferidos	21	4.640	3.245
B) ACTIVOS CORRIENTES		154.432	243.380
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		26.056	28.327
- Clientes por ventas y prestación de servicios		10.737	10.201
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		7.026	5.794
- Personal		19	18
- Administraciones públicas deudoras		1.675	7.054
- Deudores varios		8.526	6.695
- Provisiones		(1.927)	(1.435)
II. Activos financieros corrientes		1.546	1.310
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	8	126.830	213.743
TOTAL ACTIVO		3.935.897	4.032.899
		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	2011	2010
A) PATRIMONIO NETO		1.297.666	1.287.957
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.297.610	1.282.147
I. Capital suscrito	9	692.855	692.855
II. Prima de emisión	9	93.781	93.781
III. Reservas	9	517.517	484.452
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		72.510	61.108
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	10	(28.499)	0
VI. Operaciones de cobertura	9	(9.676)	(6.420)
VII. Diferencias de conversión	9	(40.878)	(43.629)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS	9	56	5.810
B) PASIVOS NO CORRIENTES		2.477.497	2.568.502
I. Ingresos diferidos	11	12.615	10.722
II. Provisiones para riesgos y gastos	12	9.329	5.561
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	13	2.401.681	2.506.468
IV. Acreedores no corrientes	14	30.853	29.326
V. Instrumentos financieros de pasivo	14	11.944	5.559
VI. Pasivos por impuestos diferidos	21	11.075	10.866
C) PASIVOS CORRIENTES		160.734	176.440
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	13	138.903	132.831
II. Acreedores corrientes		10.779	29.241
- Proveedores		8.944	24.689
- Personal		93	92
- Administraciones Públicas Acreedoras		1.254	3.977
- Otras cuentas a pagar		488	483
III. Deudas corrientes con empresas asociadas	17	8.550	9.849
IV. Instrumentos financieros derivados	14	1.878	3.613
V. Provisiones para operaciones de tráfico		624	906
TOTAL PASIVO		3.935.897	4.032.899

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Situación Financiera Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	NOTA	Miles de euros	
		2011	2010
Cifra de negocios	15	250.902	249.911
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		784	800
Otros ingresos de explotación		3.505	1.654
Imputación de subvenciones de capital		164	0
Resultado por venta de activos	20	0	0
Otras ganancias		0	261
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		255.355	252.626
Gastos de personal		(5.540)	(5.302)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3, 4 y 5	(43.882)	(44.618)
Variación de las provisiones de tráfico		(4.254)	2.342
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	4 y 5	3.202	(3.005)
Otros gastos de explotación		(49.608)	(49.492)
Otras pérdidas		0	(1.074)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(100.082)	(101.149)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		155.273	151.477
RESULTADO DE ASOCIADAS	6	1	(555)
Gastos financieros netos imputados a inversión	4	0	553
Otros intereses e ingresos asimilados		31.500	23.359
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	18	31.500	23.912
Gastos financieros y gastos asimilados		(82.669)	(83.306)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	18	(82.669)	(83.306)
RESULTADO FINANCIERO	18	(51.169)	(59.394)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		104.105	91.528
Impuesto sobre sociedades	21	(31.593)	(30.234)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		72.512	61.294
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		72.512	61.294
INTERESES MINORITARIOS		(2)	(186)
SOCIEDAD DOMINANTE		72.510	61.108
Ganancias por acción básicas (euros)	16	0,63	0,53
Ganancias por acción diluidas (euros)	16	0,63	0,53

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de esta Cuenta de Resultados Separada Consolidada.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

	Miles de euros	
NOTA	2011	2010
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	72.512	61.294
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	(5.661)	(4.834)
Global y proporcional	(8.087)	(6.906)
Efecto impositivo	2.426	2.072
Diferencias de conversión	2.751	5.591
Entidades valoradas por el método de la participación	6	0
Entidades valoradas por el método de la participación	0	(36)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(2.910)	721
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	3.436	14.206
Efecto impositivo	(1.031)	(4.262)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	2.405	9.944
TOTAL RESULTADO GLOBAL	72.007	71.959
Atribuidos a la entidad dominante	72.005	71.773
Atribuidos a intereses minoritarios	2	186

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Resultado Global Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

Miles de euros	NOTA	Miles de euros	
		2011	2010
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas		104.105	91.528
Amortizaciones	3,4 y 5	43.882	44.618
Provisiones		1.052	663
Imputación de subvenciones		(164)	0
Resultado de sdades. contab. por participación	6	(1)	555
Resultado financiero	18	51.169	59.394
Fondos Generados por las Operaciones		200.043	196.758
Deudores		1.543	71.255
Acreedores		(21.498)	(20.423)
Variación del Capital Circulante Neto		(19.955)	50.832
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación		180.088	247.590
Inversión neta en inmovilizado		(4.624)	1.013
Inversiones en inmovilizado material e intangible	3	(72)	(1.377)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	5	(12.714)	(14.269)
Inversiones en proyectos concesionales	4	(1.993)	(18.002)
Inversiones en inmovilizado financiero		(436.406)	(298.733)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible		211	28.668
Desinversiones en proyectos inmobiliarios		152	0
Desinversiones en inmovilizado financiero		414.698	280.814
Intereses cobrados	18	31.500	23.912
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		(4.624)	1.013
Variación de endeudamiento financiero		(98.808)	(68.096)
Intereses pagados		(82.576)	(88.953)
Variación del Endeudamiento Financiero		(181.384)	(157.049)
Dividendos pagados	10	(56.502)	0
Variación de la Financiación Propia		(56.502)	0
Otras Fuentes de Financiación		(24.491)	(24.451)
Otras Fuentes de Financiación		(24.491)	(24.451)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		(262.377)	(181.500)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(86.913)	67.103
Saldo al inicio del periodo		213.743	146.640
Saldo al final del periodo	8	126.830	213.743

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

Miles de euros

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios								
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor		
Saldo inicial a 31-dic-10	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Total Ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	72.510	0	(505)	2	72.008
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(28.003)	0	0	(28.499)	0	0	(56.502)
Distribución de dividendos	0	0	(28.003)	0	0	(28.499)	0	0	(56.502)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	61.068	0	(61.108)	0	0	(5.756)	(5.797)
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	61.108	0	(61.108)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(40)	0	0	0	0	(5.756)	(5.797)
Saldo final a 31-dic-11	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666

Miles de euros

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios								
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor		
Saldo final a 31-dic-09	692.855	93.781	379.167	0	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	379.167	0	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967
Total Ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	61.108	0	10.665	186	71.959
Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	105.285	0	(105.212)	0	36	(78)	31
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	105.212	0	(105.212)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	73	0	0	0	36	(78)	31
Saldo final a 31-dic-10	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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 99,5% por la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A., perteneciendo a su vez a este grupo.

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 consolidada, el cual forma parte integrante de esta Nota. La actividad principal del Grupo se centra en el sector inmobiliario.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad dominante, mediante una oferta de adquisición de acciones presentada ante la AMF (Autorité des Marchés Financiers), ha adquirido 295.485 acciones de Tesfran, S.A. representativas de aproximadamente el 0,9% del capital social de esta última. Testa Inmuebles en Renta, S.A. pasa a detentar directamente el 99,99% del capital y de los derechos de voto de Tesfran, S.A..

Durante el ejercicio 2010 causó baja en el perímetro de consolidación la sociedad Habitat Baix, S.L. de la que la sociedad matriz poseía el 100% de participación. Así mismo se incrementó la participación del 40% al 44,44% en la sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A.

2. Bases de presentación y consolidación.

a) Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, (NIIF-UE), de conformidad con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo.

a.1) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2011

Las políticas contables utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que son aplicables a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2011, inclusive:

- NIC 32 "Clasificación de las emisiones de derechos"

Esta modificación varía la definición de pasivo financiero de la NIC 32, de forma que los derechos, opciones o certificados de opción (warrants) de compra de un determinado número de instrumentos de patrimonio propio de la entidad por un importe fijo en cualquier moneda constituirán instrumentos de patrimonio si la entidad ofrece dichos derechos, de manera proporcional, a todos los titulares existentes de sus instrumentos de patrimonio propio no derivados de la misma clase. La aplicación de esta modificación no ha tenido impacto sobre la posición financiera ni sobre los resultados del Grupo.

- NIC 24 "Desgloses sobre partes vinculadas"

En esta norma se incorporan las siguientes modificaciones: Se aclara la definición de parte vinculada y se incluye una exención parcial para entidades con participación pública, que exige revelar información sobre saldos y transacciones con las mismas sólo si son significativos, tomados individual o colectivamente. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en los desgloses incluidos en las cuentas anuales consolidadas.

- CINIIF 14 "Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación"

Esta modificación se aplica en situaciones específicas en las que la empresa tiene la obligación de hacer contribuciones mínimas anuales en relación con sus planes post-empleo de prestación definida y hace pagos anticipados para satisfacer dicha obligación. La enmienda permite a la empresa considerar los beneficios económicos que surgen de los pagos anticipados como un activo. El Grupo no realiza contribuciones anuales mínimas a planes de prestación definida, por tanto la aplicación de estos criterios no ha tenido impacto en la posición financiera ni en los resultados del Grupo.

- CINIIF 19 "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio"

Esta interpretación establece que cuando los términos de un pasivo financiero son renegociados con el acreedor y éste acepta instrumentos de patrimonio de la empresa para cancelar el pasivo total o parcialmente, los instrumentos emitidos se consideran parte de la contraprestación satisfecha para la cancelación del pasivo financiero; tales instrumentos de patrimonio han de ser valorados a su valor razonable, salvo que éste no pueda ser estimado con fiabilidad, en cuyo caso la valoración de los nuevos instrumentos deberá reflejar el valor razonable del pasivo financiero liquidado; y la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado y el valor inicial de la emisión de instrumentos de patrimonio se imputa a la cuenta de resultados del periodo. La aplicación de los criterios introducidos por esta nueva interpretación no ha tenido impacto en la posición financiera ni en los resultados del Grupo.

- Mejoras a las NIIF (mayo 2010)

En mayo de 2010, el IASB publicó por tercera vez modificaciones a las normas en el marco del proceso anual de mejora destinado a eliminar inconsistencias y clarificar la redacción de algunas normas, incluyendo disposiciones transitorias específicas para cada norma. La adopción de las siguientes modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene ningún impacto en la posición financiera ni en los resultados del Grupo.

- NIIF 3 Combinaciones de negocios: Las opciones posibles de valoración para los socios externos han sido modificadas. Solamente los componentes de socios externos en la adquirida que constituyan participaciones de propiedad actuales y otorguen a sus tenedores derecho a una parte proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación, deben valorarse bien por el valor razonable o por la parte proporcional que los instrumentos de patrimonio actuales representen en los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida. Todos los demás componentes de los socios externos se valoran por su valor razonable en la fecha de adquisición.
- NIIF 7 Instrumentos Financieros - Desgloses: El objetivo de las modificaciones es simplificar los desgloses reduciendo el volumen de desgloses sobre las garantías recibidas y mejorar los desgloses proporcionando información cualitativa para poner la información cuantitativa en contexto. El Grupo incluye los desgloses requeridos en la nota 14.
- NIC 1 Presentación de estados financieros: La modificación aclara que se puede incluir un análisis de cada componente de otro resultado global en el estado de cambios en el patrimonio neto o en las notas de los estados financieros.
- NIC 34 Estados financieros intermedios: La modificación requiere que se incluyan en los estados financieros condensados intermedios desgloses adicionales para los valores razonables y los cambios de clasificación de los activos financieros, así como los cambios en los activos y pasivos contingentes.

Las mejoras a las NIIF incluyen otras modificaciones a las normas siguientes, sin que esto suponga ningún cambio en las políticas contables, la situación financiera o los rendimientos del Grupo.

- NIIF 3 Combinaciones de negocios: Aclara que el precio contingente que surge de una combinación de negocios anterior a la adopción de la NIIF 3 (revisada en 2008) se contabiliza de acuerdo con la NIIF 3 (2005).
- NIIF 3 Combinaciones de negocios: Aclara el tratamiento contable en una combinación de negocios de los acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirente intercambiados por los acuerdos mantenidos por los empleados de la adquirida.
- NIC 27 Estados financieros consolidados y separados: Aplicación de los requisitos de transición de la NIC 27 (Revisada en 2008) como consecuencia de las normas modificadas.
- CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes: En la determinación del valor razonable de los créditos-premio, una entidad debe considerar los descuentos y los incentivos que se ofrecerían en otro caso a los clientes que no hayan obtenido créditos-premio.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un impacto significativo sobre estas cuentas anuales consolidadas.

b) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea que no son aplicables de forma obligatoria en este ejercicio

El Grupo no ha adoptado de forma anticipada ninguna norma, interpretación o modificación, publicada que todavía no esté vigente.

El Grupo está evaluando el efecto que podría tener sobre las políticas contables, la situación financiera o los resultados del Grupo, la siguiente enmienda, publicada por el IASB y aprobada por la Unión Europea, pero todavía no aplicable:

- Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses – Traspasos de activos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011.

c) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y todavía no aprobadas por la Unión Europea

A la fecha de publicación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la Unión Europea:

- Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos – Recuperación de los activos subyacentes”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.
- Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de partidas de otro resultado global”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2012.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros” y enmiendas a la NIIF 9 y a la NIIF 7 “Fecha de aplicación obligatoria y desgloses en la transición”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015.
- NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIIF 12 “Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 19 revisada “Beneficios a los Empleados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 27 revisada “Estados Financieros Separados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 28 revisada “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- CINIIF 20 “Costes de excavación en la fase de producción de una mina de superficie”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmiendas a la NIC 32 “Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- Enmiendas a la NIIF 7 “Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas, modificaciones e interpretaciones. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que la aplicación de estas normas y modificaciones en el periodo de aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Las cuentas anuales individuales de 2011 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 2011. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de 14 de junio de 2011.

b) Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2011 siguiendo los mismos criterios que las aplicadas en la elaboración de la información referida al ejercicio 2010.

Información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

En el ejercicio 2010 resultó por primera vez de aplicación la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales. En virtud de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda, en el primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, la Sociedad suministraba exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Considerando lo anterior, el ejercicio 2011 ha sido el primero en el que el Grupo ha presentado informe sobre: (i) importe total de pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que hayan excedido los límites legales de aplazamiento; (ii) plazo medio ponderado excedidos de pagos y (iii) importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumule un aplazamiento superior al plazo legal del pago, por lo que la información presentada en 2010, en primera aplicación, no se podrá comparar con la presentada en relación con el presente ejercicio.

Pagos realizados en la fecha de cierre del balance	
2011	
Miles de euros	%
Dentro del plazo máximo legal	92.447 94%
Resto	6.333 6%
Total pagos del ejercicio	98.780 100%
PMPE (días) de pagos	141
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	1.514

c) Políticas contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas, preparadas de acuerdo con NIIF-UE, están presentadas en miles de euros, redondeados al millar más próximo, excepto que se indique lo contrario. Están compuestas por el estado de situación financiera consolidada, por la cuenta de

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

resultados separada consolidada, el estado del resultado global consolidado, por el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y por la memoria consolidada que forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Estas cuentas anuales consolidadas 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 que se exponen a continuación, han sido aplicadas uniformemente por todas las sociedades del Grupo.

Los principales principios contables aplicados por el Grupo Testa en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE son los siguientes:

c.1) Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores del Grupo han realizado estimaciones para la determinación de ciertas partidas, que se basan fundamentalmente en la experiencia histórica y en otros factores cuya consideración se entiende razonable de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- Estimaciones de consumo de activos concesionales.

El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes, distintos de los financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos no financieros mediante la realización de las oportunas pruebas de deterioro de valor cuando así lo aconsejan las circunstancias.

- Activo por impuesto diferido

El reconocimiento de los activos por impuesto diferido se realiza sobre la base de las estimaciones futuras realizadas por el Grupo relativas a la probabilidad de que se disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su recuperación.

- Provisiones

El Grupo reconoce provisiones sobre riesgos mediante la realización de juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como para la determinación de la cuantía de los mismos, registrándose la correspondiente provisión cuando el riesgo se considera probable.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

- Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. 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.

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. 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, negocios conjuntos y asociadas se muestra en el Anexo I, el cual forma parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

c.2.1) Principios de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación están consolidadas desde la fecha en la que se adquiere el control de la empresa al Grupo, y el cese de su consolidación se realiza desde el momento en el que el control es transferido fuera del Grupo. En aquellos casos en los que hay una pérdida de control sobre una sociedad dependiente, las cuentas anuales consolidadas 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 incluidas en el perímetro de consolidación: (i) las sociedades dependientes en las que la sociedad dominante tiene una participación directa o indirecta superior al 50% por disponer ésta de la mayoría de los derechos de voto en los correspondientes órganos de administración; (ii) aquellas otras en las que la participación es igual o inferior al 50% al existir acuerdos con accionistas que permiten al Grupo Testa controlar la gestión de las mismas.

c.2.3) Negocios Conjuntos

La consolidación se ha realizado por el método de integración proporcional para los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación: tienen dos o más partícipes ligados por un acuerdo contractual y el acuerdo contractual establece la existencia de control conjunto. La aplicación de este método supone la integración línea por línea y al porcentaje de participación, de los estados financieros del negocio conjunto.

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

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 44,44% debido a la gestión conjunta que se realiza dentro del Grupo Sacyr Vallehermoso de la misma.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

c.2.4) Sociedades asociadas

Las empresas en las cuales el Grupo Testa no dispone del control, pero ejerce una influencia significativa en la gestión, han sido integradas por el método de participación. A efectos de la preparación de estas cuentas anuales consolidadas se ha considerado que se dispone de influencia significativa en aquellas sociedades en que se dispone de más de un 20% de participación, salvo en casos específicos en que, disponiendo de un porcentaje de participación inferior, la existencia de influencia significativa puede ser claramente demostrada.

Las inversiones en empresas asociadas, son registradas en el estado de situación financiera 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 separada 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.

Las sociedades del Grupo Testa que son integradas por este método para los ejercicios 2011 y 2010 son las siguientes; PKHoteles 22, S.L. y Parking del Palau, S.A.

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 presenta en el capítulo "Patrimonio Neto de Accionistas Minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, y en "Intereses minoritarios" de la cuenta de resultados separada consolidada, respectivamente.

c.2.8) Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras

Las partidas del estado de situación financiera consolidada y de la cuenta de resultados separada consolidada de las sociedades extranjeras incluidas en la consolidación se convierten aplicando el método del 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

- Las partidas de la cuenta de resultados separada consolidada se convierten utilizando un tipo de cambio medio.
- La diferencia entre el importe del patrimonio neto de las sociedades extranjeras, incluido el saldo de la cuenta de resultados 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 el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado en la partida "Diferencias de conversión".

Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de cada sociedad, se registran contablemente utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan las transacciones en dichas sociedades, para posteriormente convertir los importes de moneda funcional a euros tal y como se explica en esta nota.

Las cuentas anuales de las sociedades nominadas en moneda funcional distinta al euro se han convertido a euros utilizando el método del tipo de cambio de cierre, según los siguientes tipos:

Tipo de Cambio	2011		2010	
	Medio	Cierre	Medio	Cierre
Euro/USD (dólar Americano)	1,3924	1,2960	1,3944	1,4331

c.3) Combinaciones de negocio y fondos de comercio

Combinaciones de negocio desde 1 de enero de 2010

Las combinaciones de negocios se contabilizan mediante la aplicación del método de adquisición.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se valoran a sus valores razonables en la fecha de su adquisición. Para cada combinación de negocios, la adquirente valorará cualquier participación no dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se registran como gastos en la cuenta de resultados.

Cuando el Grupo adquiere un negocio, clasificará o designará los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos según sea necesario sobre la base de los acuerdos contractuales, condiciones económicas, sus políticas contables y de explotación y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición.

Si la combinación de negocios es realizada por etapas, el Grupo valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en resultados.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Cualquier contraprestación contingente que el Grupo transfiera, se reconocerá a valor razonable a la fecha de adquisición. Cambios posteriores en el valor razonable de contraprestaciones contingentes clasificadas como un activo o un pasivo, se reconocerán de acuerdo con la NIC 39, registrándose cualquier ganancia o pérdida resultante en los resultados o en otro resultado global. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no deberá valorarse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio neto.

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 entre el importe de la contraprestación transferida más cualquier participación no dominante en la adquirida y el importe 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 grupos 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 ejercicios futuros.

Si se ha distribuido fondo de comercio a una unidad generadora de efectivo y la entidad enajena o dispone por otra vía de una actividad dentro de esa unidad, el fondo de comercio asociado a la actividad se incluirá en el importe en libros de la actividad cuando se determine el resultado procedente de la enajenación o disposición por otra vía, y se valorará a partir de los valores relativos de la actividad enajenada o dispuesta por otra vía y de la parte de la unidad generadora de efectivo que se siga manteniendo.

Combinaciones de negocio desde 1 de enero de 2010

En comparación con los requisitos mencionados en los párrafos anteriores, las siguientes diferencias son de aplicación:

Los costes de la transacción directamente relacionados con la adquisición formaban parte de los costes de adquisición. La participación no dominante en la adquirida (anteriormente denominada intereses minoritarios) era valorada en función de la proporción de los activos netos identificables de la adquirida.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Cuando se incorporaba algún ajuste al coste de la combinación que dependía de eventos futuros, el Grupo incluía el importe de dicho ajuste en el coste de la combinación, en la fecha de adquisición, siempre que el ajuste fuera probable y pudiera ser valorado de manera fiable. Ajustes posteriores a la contraprestación contingente eran considerados como parte del fondo de comercio.

c.4) Inmovilizaciones materiales

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 separada consolidada.

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

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo del inmovilizado material se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

c.5) Inversiones inmobiliarias

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

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan, de acuerdo 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 resultados separada 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 separada consolidada 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 correcciones valorativas por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias calculado por experto independiente a la fecha de cierre de los ejercicios 2011 y 2010 ha sido obtenido mediante la aplicación del método de descuento de flujos de caja. Este método consiste en capitalizar las rentas netas de los inmuebles de cada ejercicio y actualizar los flujos futuros mediante la aplicación de tasas de descuento de mercado.

Las rentas netas que se contemplan en el método de valoración incluyen los contratos de arrendamiento existentes a la fecha de valoración y la estimación de rentas futuras, descontando un periodo de comercialización para los edificios con superficies no alquiladas.

El valor residual de la inversión se calcula capitalizando la renta estimada a final del periodo proyectado a una rentabilidad estimada (yield). El yield depende fundamentalmente del tipo de activo, de la ubicación, de los inquilinos, sus contratos y de la antigüedad del activo.

A continuación se muestran las rentabilidades consideradas para la obtención de la valoración de los activos del Grupo Testa:

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

<u>Sector</u>	Exit Yields			
	2011		2010	
	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
OFICINAS	5,00%	8,00%	5,00%	8,00%
<i>Madrid</i>	5,00%	6,75%	5,00%	6,50%
<i>Barcelona</i>	5,50%	8,00%	5,50%	8,00%
INDUSTRIAL	7,50%	7,75%	7,50%	7,75%
COMERCIAL	6,25%	7,25%	6,25%	7,25%
HOTELES	6,00%	9,00%	6,00%	8,18%
PARKING	3,25%	5,00%	3,25%	4,75%
RESIDENCIAL	4,00%	4,50%	4,25%	4,50%
RESIDENCIAS 3ª EDAD	9,00%	10,00%	7,35%	10,00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2011 ha sido del 2% para todos los ejercicios objeto de valoración al igual que la valoración recibida para el ejercicio 2010. Los niveles de ocupación en ambas valoraciones se mantienen cercanos al 95%, promedio del nivel mantenido por el Grupo en los últimos ejercicios. El horizonte temporal de la valoración en ambos ejercicios es de 10 años.

c.6) Proyectos Concesionales

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas 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 la concesión.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un proyecto concesional 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 separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

c.7) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad dominante y sobre el que se aplica el método de participación. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

c.8) Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a valor razonable, que generalmente coincide con su coste de adquisición, ajustado por los costes directamente atribuibles a la operación, excepto en el caso de activos financieros negociables, que se imputan al resultado del ejercicio.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Los activos financieros del Grupo se califican en la siguiente tipología:

- Créditos a empresas del grupo contabilizadas por el método de la participación: recoge los créditos concedidos por las distintas empresas del Grupo a sociedades que se integran en el perímetro de consolidación por el método de la participación.
- Activos financieros disponibles para la venta: corresponden a inversiones financieras de capital que no cumplen los requisitos contemplados en las NIIF para ser consideradas como una inversión en la sociedad dependiente, ni en una asociada como negocio conjunto. Se registran en el estado de situación financiera consolidado a valor razonable. Los beneficios y pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determina que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el que se lleva directamente a la cuenta de resultados consolidada.
- Otros créditos: tras su reconocimiento inicial atendiendo al valor razonable del derecho de cobro producido, se registran a su coste amortizado, constituido por el valor inicialmente contabilizado menos las devoluciones de principal recibidas, más los intereses devengados no cobrados, así como las potenciales reducciones por deterioro o impago. Los intereses devengados se reconocen en el estado de resultados consolidado e incrementan el importe de la cuenta a cobrar siempre que dichos intereses no se hagan efectivos a medida que se produce su devengo.
- Activos financieros negociables: son aquellos adquiridos con el objeto de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten sus precios. Se valoran a valor razonable.
- Instrumentos financieros a valor razonable: el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Su explicación se encuentra detallada en la nota c.18).
- Depósitos y fianzas constituidos: representa el efectivo entregado como depósito o como garantía del cumplimiento de una obligación respectivamente. Se valoran a valor razonable.

Los activos financieros son dados de baja del estado de situación financiera consolidado en los siguientes casos:

- Al expirar los derechos contractuales sobre flujos de efectivo del activo en cuestión.
- Si se han transferido dichos derechos y se transmiten sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a su propiedad.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros del Grupo Testa.

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, los activos financieros y, en general, todos los activos y pasivos, se clasifican en función de su vencimiento, contractual o previsto. A estos efectos, se clasifican como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses y como no corrientes aquellos con vencimiento superior a dicho plazo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

c.9) Deterioro

c.9.1 Deterioro de activos no financieros.

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 separada consolidada.

El valor contable de los activos no financieros del Grupo se revisa a la fecha del estado de situación financiera consolidado a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio se estima el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor de mercado minorado por el coste necesario para su venta y el valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente, utilizando tipo 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 que muestren indicios de deterioro.

Las pérdidas por deterioro se revierten, excepto en el caso del fondo de comercio, siempre que se produzcan cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados.

Las pérdidas por deterioro sólo pueden ser revertidas 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.

El deterioro de los activos inmobiliarios se reconoce como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración para los ejercicios 2011 y 2010 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña 7ª edición y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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 separada consolidada del ejercicio. El importe de las pérdidas acumuladas que se han reconocido en la cuenta de resultados separada consolidada, es la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable actual.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Una pérdida por deterioro de una inversión en un instrumento de capital clasificado como disponible para su venta revierte a través de abonos al patrimonio, no registrándose en la cuenta de resultados separada consolidada.

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 separada consolidada, esta pérdida se revierte en la cuenta de resultados separada consolidada.

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

c.10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En los estados de situación financiera 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 deteriorar aquellos deudores en los que se considera que existen problemas de cobrabilidad por superar los plazos establecidos contractualmente.

c.11) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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 en el tipo de interés.

c.12) Costes de ampliación de capital

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

c.13) Provisiones

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación financiera 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, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

La provisión para terminación de obras, incluida en el Pasivo del estado de situación financiera consolidado, corresponde al importe estimado de las posibles obligaciones de pago por terminación de obras cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones.

c.14) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el estado de situación financiera consolidado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados separada consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual cuyo importe se espera pagar a corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- Derivados de cobertura

Incluye los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumentos de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la nota correspondiente de la norma de registro y valoración de los mismos (ver nota c.18).

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se liquida, cancela o vence.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

c.15) Transacciones en moneda distinta del euro

Las transacciones en moneda distinta del euro son convertidas a euros al tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las pérdidas o ganancias derivadas de las transacciones en moneda distinta del euro se registran en la cuenta de resultados separada consolidada según se producen.

Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda distinta del euro 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 separada consolidada.

c.16) Subvenciones oficiales

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

c.17) Impuesto sobre las ganancias

Durante los ejercicios 2011 y 2010 Testa inmuebles en Renta, S.A. ha tributado en régimen de consolidación fiscal, conjuntamente con aquellas sociedades participadas con domicilio fiscal en España que cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente, formando parte del grupo consolidado 20/02, cuya cabecera es la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A.

El gasto por Impuesto sobre las ganancias 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 las cuentas de resultados.

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada excepto en aquellos casos en los que este impuesto está relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

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 las cuentas anuales consolidadas.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

- Cuando el pasivo por impuestos diferidos se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Cuando se trate de diferencias temporarias asociadas a inversiones en sociedades dependientes, y asociadas, siempre que en el momento de la reversión de las citadas diferencias se ejerza el control por parte de la Sociedad Dominante y sea 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 y asociadas, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias revertirán en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

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

Los impuestos diferidos de activo y pasivo se calculan a los tipos impositivos 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 estado de situación financiera consolidado.

c.18) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura 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 valorados 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 cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización 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 reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de resultados separada consolidada. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

- 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 separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de resultados separada consolidada cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio neto 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 neto se traspasan a la cuenta de resultados separada consolidada. 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 separada consolidada.

c.19) Partes relacionadas

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

c.20) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

El Grupo contabiliza los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior tan pronto son conocidas, siempre y cuando se cumplan los requisitos de materialización del riesgo impuestos por las NIIF-UE.

c.21) Indemnizaciones por despido.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados contratados por obra o servicio cuando cesan en las obras que fueron contratados.

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 ésta 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 los ejercicios 2011 y 2010.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

c.22) Medio Ambiente

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo 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 de la Sociedad dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tienen suscritas.

c.23) Dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconocen como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas.

c.24) Información por segmentos

El Grupo realiza la clasificación por segmentos considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios.
- Facilitar a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y en los entornos económicos en que opera.

La dirección del Grupo controla los resultados operativos de los segmentos de explotación de forma separada, a efectos de la toma de decisiones sobre la distribución de los recursos y la evaluación de los resultados y rendimiento. La evaluación de los segmentos de explotación se basa en el resultado operativo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

3. Inmovilizaciones materiales

El detalle de las inmovilizaciones materiales a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

EJERCICIO 2011 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclasific. y trasposos	Saldo al 31-dic-11
Otras instal., utillaje y mobiliario	162	0	(162)	0	0
Anticipos e inmov. mat. curso	211	72	(211)	(72)	0
Otro inmovilizado material	0	0	0	0	0
Coste	373	72	(373)	(72)	0
Deterioro	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0
Otras instal., utillaje y mobiliario	(153)	(9)	162	0	0
Otro inmovilizado material	0	0	0	0	0
Amortización Acumulada	(153)	(9)	162	0	0
TOTAL	220	63	(211)	(72)	0
EJERCICIO 2010 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Reclasific. y trasposos	Saldo al 31-dic-10
Otras instal., utillaje y mobiliario	814	27	(679)	0	162
Anticipos e inmov. mat. curso	27.530	1.350	(28.669)	0	211
Otro inmovilizado material	533	0	(533)	0	0
Coste	28.877	1.377	(29.881)	0	373
Deterioro	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0
Otras instal., utillaje y mobiliario	(770)	(63)	680	0	(153)
Otro inmovilizado material	(532)	(1)	533	0	0
Amortización Acumulada	(1.302)	(64)	1.213	0	(153)
TOTAL	27.575	1.313	(28.668)	0	220

Durante el ejercicio 2011 han sido dadas de baja las instalaciones utillaje y mobiliario que mantenía el Grupo y han sido dadas de baja y/o reclasificadas todas las partidas del epígrafe de anticipos.

Durante el ejercicio 2010 destacó la resolución de la compraventa de un edificio en la calle Claudio Coello (Madrid) para el que la Sociedad matriz había entregado anticipos para su adquisición. No existe cláusula contractual adicional alguna vinculada al acuerdo de resolución que pueda suponer una salida adicional de recursos de la Sociedad matriz. Dicha resolución no tuvo un impacto relevante en los resultados del Grupo Testa para el ejercicio 2010.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen compromisos firmes de adquisición de activos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

4. Proyectos concesionales

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

EJERCICIO 2011 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variación de perímetro	Saldo al 31-dic-11
Proyectos concesionales	123.063	259	0	24.041	0	147.363
Proyectos concesionales en curso	36.050	1.734	0	(37.784)	0	0
Coste	159.113	1.993	0	(13.743)	0	147.363
Correcciones por deterioro	0	(1.701)	0	0	0	(1.701)
Correcciones por deterioro	0	(1.701)	0	0	0	(1.701)
Proyectos concesionales	(24.796)	(3.133)	0	6.630	0	(21.299)
Otros	0	0	0	0	0	0
Amortización Acumulada	(24.796)	(3.133)	0	6.630	0	(21.299)
TOTAL	134.317	(2.841)	0	(7.113)	0	124.363
EJERCICIO 2010 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-09 <i>(Reexpresado)</i>	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variación de perímetro	Saldo al 31-dic-10
Proyectos concesionales	123.060	3	0	0	0	123.063
Proyectos concesionales en curso	0	17.999	0	16.246	1.805	36.050
Otros	535	0	(535)	0	0	0
Coste	123.595	18.002	(535)	16.246	1.805	159.113
Concesiones administrativas	(21.733)	(3.063)	0	0	0	(24.796)
Otros	(534)	(1)	535	0	0	0
Amortización Acumulada	(22.267)	(3.064)	535	0	0	(24.796)
TOTAL	101.328	14.938	0	16.246	1.805	134.317

Dentro del epígrafe de "Proyectos Concesionales" cabe destacar como movimiento mas significativo la entrada en explotación del Palacio de Congresos de Vigo a principios del mes de abril del ejercicio 2011. Este proyecto fue reclasificado en el ejercicio 2010, para mayor claridad, del epígrafe de "Obras en curso" que existía dentro de "Inversiones Inmobiliarias" a "Proyectos concesionales en Construcción".

El valor razonable de los proyectos concesionales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 181.253 y 203.450 miles de euros respectivamente.

El valor razonable de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 59.353 y 76.950 miles de euros respectivamente. Los principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2011 y 2010 a 28.378 y 29.619 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de los activos afectos a garantías de deudas financieras mencionadas, netas de subvenciones de capital recibidas, a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 61.265 y 66.292 miles de euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2010, se capitalizaron gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 553 miles de euros, no habiéndose capitalizado gastos financieros durante el presente ejercicio 2011. No existen gastos financieros capitalizados dentro del epígrafe en ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2011 no existen compromisos de inversión adicionales en proyectos concesionales del Grupo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

5. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

EJERCICIO 2011 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclasific. y trasposos	Variacs. perímetro	Efecto t. cambio	Saldo 31-dic-11
Terrenos	320.365	4.806	0	0	0	0	325.171
Obras en curso	12.909	101	0	(419)	0	0	12.591
Construcciones para arrendamiento	2.878.000	7.807	(678)	491	0	3.236	2.888.856
Coste	3.211.274	12.714	(678)	72	0	3.236	3.226.618
Deterioro	(98.138)	(4.366)	9.270	0	0	0	(93.234)
Deterioro	(98.138)	(4.366)	9.270	0	0	0	(93.234)
Construcciones para arrendamiento	(309.777)	(40.740)	526	0	0	(973)	(350.964)
Amortiz. Acumulada	(309.777)	(40.740)	526	0	0	(973)	(350.964)
TOTAL	2.803.359	(32.392)	9.118	72	0	2.263	2.782.420

EJERCICIO 2010 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Reclasific. y trasposos	Variacs. perímetro	Efecto t. cambio	Saldo 31-dic-10
Terrenos	509.005	2.706	(148.821)	0	(42.525)	0	320.365
Obras en curso	34.149	3.278	0	(24.518)	0	0	12.909
Construcciones para arrendamiento	2.854.506	8.285	0	8.272	0	6.937	2.878.000
Coste	3.397.660	14.269	(148.821)	(16.246)	(42.525)	6.937	3.211.274
Deterioro	(95.133)	(12.700)	9.695	0	0	0	(98.138)
Deterioro	(95.133)	(12.700)	9.695	0	0	0	(98.138)
Construcciones para arrendamiento	(266.873)	(41.489)	0	0	0	(1.415)	(309.777)
Amortiz. Acumulada	(266.873)	(41.489)	0	0	0	(1.415)	(309.777)
TOTAL	3.035.654	(39.920)	(139.126)	(16.246)	(42.525)	5.522	2.803.359

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2011 corresponden principalmente a:

- El incremento en Terrenos corresponde principalmente a la inversión en obras de urbanización en los terrenos propiedad del Grupo.
- El incremento en Construcciones para arrendamiento se debe fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación y por la apreciación del dólar y la aplicación del tipo de cambio de cierre a los costes contables del edificio que la sociedad matriz tiene en Miami (USA).

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2010 correspondían principalmente a:

- Los retiros en Terrenos estuvo motivada por la transmisión de terrenos a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación realizada en el mes de julio de 2010 ascendió a 192.181 miles de euros. Los terrenos se transmitieron por el valor de la última tasación disponible, a 31 de diciembre de 2009, no habiendo generado resultados para el Grupo Testa. Los derechos de crédito derivados de la transmisión fueron compensados mediante acuerdo entre las partes, incrementando la deuda que Grupo SyV mantenía con la sociedad matriz del Grupo Testa.
- Las reclasificaciones de inversiones inmobiliarias en curso se correspondían principalmente al traspaso de la obra en el futuro Palacio de Congresos de Vigo a "Proyectos concesionales en construcción" ya que por la naturaleza de los mismos se consideraba más claro ubicarlo en ese epígrafe y también cabía destacar el traspaso, una vez iniciada la explotación en régimen de

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

alquiler de la promoción denominada Móstoles II (Madrid), al epígrafe de "Construcciones para arrendamiento".

Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes al ejercicio 2011 y 2010 cabe destacar, por su importancia, la Torre SyV y como retiros la correspondiente al edificio Tour Adria en París (Francia).

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

Dentro de construcciones para arrendamiento están incluidas dos operaciones de leasing con el siguiente detalle:

Sector	Inmuebles		Coste Bruto Origen		Amort. / Deterioro		Coste Neto		Precio Opción		Vencimiento Final
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	
Oficinas	4	4	302.871	302.846	33.723	29.925	269.148	272.921	105.992	105.992	14/02/2018
Hotel	1	1	61.000	61.000	10.600	8.500	50.400	52.500	21.350	21.350	23/01/2023
TOTAL	5	5	363.871	363.846	44.323	38.425	319.548	325.421	127.342	127.342	

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Año 2011	-	10.680
Año 2012	10.808	10.866
Año 2013	11.019	11.055
Año 2014	11.234	11.247
Año 2015	11.454	11.443
Año 2016	11.676	11.642
Año 2017	11.904	11.841
Posteriores	134.085	134.016
Total neto	202.180	212.790

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 el Grupo Testa tiene contratado con los arrendatarios de los leasings mencionados anteriormente, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente y hasta el vencimiento final de los contratos:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Menos de un año	27.614	24.944
Entre uno y cinco años	84.686	75.896
Más de cinco años	138.447	187.695
Total	250.747	288.535

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

De acuerdo con la citada Ley y atendiendo a la composición de la cartera de inmuebles del Grupo Testa, existen dos tipos de contratos:

Para uso de vivienda

La Ley fija en su artículo 9 que la duración del contrato, será libremente pactada por las partes. El Grupo Testa tiene como norma fijar un plazo de un año de duración obligatorio por ambas partes. Tal como dice el citado artículo 9, al vencimiento de este plazo, el contrato se prorroga por plazos anuales a voluntad del arrendatario, hasta que alcance una duración mínima de 5 años, en cuyo momento, se extingue el contrato. En cada prórroga 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).

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 2011 y 2010, 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.

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Año 2011	-	227.862
Año 2012	243.541	225.307
Año 2013	230.292	213.589
Año 2014	217.178	200.441
Año 2015	194.634	178.919
Año 2016	173.479	156.632
Posteriores	1.372.352	1.382.320
Total	2.431.476	2.585.070

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 3.868.764 y 3.888.189 miles de euros respectivamente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña 7ª edición y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que están afectas como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 3.486.550 y 3.503.950 miles de euros, respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2011 y 2010 a 2.507.669 y 2.618.650 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de las inversiones inmobiliarias afectas a las garantías de deudas financieras mencionadas a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 2.870.703 y 2.859.855 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos por rentas derivados de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 230.820 y 244.378 miles de euros, respectivamente y los gastos directos de la explotación ascienden a 40.759 y 40.457 miles de euros respectivamente.

A 31 de diciembre de 2011 y de 2010 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2011 y 2010, no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 35.826 miles de euros.

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 el experto independiente.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

6. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

EJERCICIO 2011 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Variaciones perimetro	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo al 31-dic-11
Parking Palau, S.A	833	0	43	(66)	0	0	810
Pk Hoteles 22, S.L.	3.125	0	(42)	0	0	21	3.104
TOTAL	3.958	0	1	(66)	0	21	3.914

EJERCICIO 2008 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-09	Variaciones perimetro	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo al 31-dic-10
Parking Palau, S.A	996	0	55	(198)	(20)	0	833
Pk Hoteles 22, S.L.	3.751	0	(610)	0	(16)	0	3.125
TOTAL	4.747	0	(555)	(198)	(36)	0	3.958

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas y el cobro de dividendos de la filial Parking Palau, S.A..

La información financiera resumida de las inversiones contabilizadas por el método de participación se encuentra desglosada en el anexo 1.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

7. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010 son como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-11
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	795.346	418.510	(414.698)	799.158
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	0	182
Otros créditos	25.320	17.075	0	42.395
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.572	821	0	24.393
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	844.420	436.406	(414.698)	866.128

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-10
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	602.246	473.439	(280.339)	795.346
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	0	182
Otros créditos	8.680	16.640	0	25.320
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.047	0	(475)	23.572
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	635.155	490.079	(280.814)	844.420

a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde al final de los ejercicios 2011 y 2010, principalmente, al crédito, concedido a tipo de interés de mercado a Sacyr Vallehermoso, S.A.. Este crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + 1,5% y tiene vencimiento indefinido.

Cabe destacar el aumento que se produjo en el ejercicio 2010 como consecuencia, principalmente, de la compensación de las deudas del Grupo Testa por las transmisiones mencionadas en la Nota 5.

b) Activos financieros disponibles para la venta

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.

c) Otros créditos

Está formado principalmente por los clientes a largo plazo derivados de linealización de rentas de contratos de arrendamiento para los que el incremento de la renta está fijado para los ejercicios futuros y por los saldos de clientes con vencimiento superior a 12 meses.

d) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

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

8. Efectivo y otros equivalentes al efectivo

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado comprende el efectivo en caja y bancos, así como los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento original de tres meses o inferior.

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, para los ejercicios 2011 y 2010 se sitúa entre el 0,4% y el 3,1% y entre el 0,4% y el 2,5% respectivamente.

No existen restricciones en la disponibilidad de estos saldos en los ejercicios 2011 y 2010.

9. Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se muestra en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado":

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital social de la Sociedad dominante 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 dominante es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,5%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 14 de junio de 2011 delegó en el Consejo, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante. Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso admitido en Derecho.

La Sociedad dominante no ha realizado por si misma o a través de sociedades dependientes ninguna adquisición de autocartera en los ejercicios 2011 y 2010.

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 Sociedad dominante, incluyendo su conversión en capital social. El importe para ambos ejercicios asciende a 93.781 miles de euros.

c) Reservas

Dentro del epígrafe de reservas se incluyen:

- 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 el método de participación, respectivamente, y de ajustes sobre las cifras consolidadas de dichos ejercicios.

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 110.894 y 98.837 miles de euros respectivamente.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

- 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 2011 y 2010 el importe de las reservas legales ascienden a 72.641 y 67.698 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.

d) Coberturas de flujos de efectivo

Como consecuencia de la contabilización de las coberturas de flujos de efectivo que tiene contratadas el Grupo, el importe registrado en reservas por este concepto a 31 de diciembre de 2011 y 2010 era de (9.676) y (6.420) miles de euros respectivamente.

e) 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 separada consolidada en el epígrafe "Intereses minoritarios" representa el valor de la participación de dichos accionistas en los resultados del ejercicio.

El saldo incluido en este epígrafe corresponde a los accionistas minoritarios de la sociedad francesa Tesfran, S.A.

f) Diferencias de conversión

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

10.- Dividendos pagados

Durante los ejercicios 2011 y 2010, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., han acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

Miles de euros	dic-11			dic-10		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	8,16%	0,4893	56.502	0,00%	0,000	0

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.
 Todas las acciones son ordinarias de 6 euros de valor nominal.

El 14 de junio de 2011 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2010, de 0,2425 euros/acción (28.003 miles de euros) que ha sido abonado el 21 de junio de 2011.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de octubre de 2011 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011 por importe de 0,2468 euros/acción (28.499 miles de euros) que ha sido abonado el 4 de noviembre de 2011.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	
ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2011, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2011	
Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2011	98.568.358,03
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2011	29.508.750,90
Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo	-71.694.575,52
SALDO LIQUIDO DISPONIBLE	56.382.533,41
JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2011, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2011	
Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2011	37.093.124,36
Dotación a Reserva Legal	3.709.312,44
B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	33.383.811,92
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0,00
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	33.383.811,92
DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2011 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2011	
Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	115.475.788
Acciones en autocartera	0
Acciones con derecho al dividendo	115.475.788
Dividendo propuesto por acción (en Euros)	0,2468
DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*)	28.499.424,48
(*) El dividendo será exigible y pagadero el día 4 de Noviembre de 2011	

Las Sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distributable a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, la reserva legal de la sociedad matriz asciende al 10,49 % y 9,77 % del capital social, respectivamente.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

11. Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-11
Subvenciones de capital	10.534	2.222	(235)	0	12.521
Otros a distribuir en varios ejercicios	188	0	(94)	0	94
	10.722	2.222	(329)	0	12.615

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-09	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-10
Subvenciones de capital	4.901	5.705	(72)	0	10.534
Otros a distribuir en varios ejercicios	282	0	(94)	0	188
	5.183	5.705	(166)	0	10.722

a) Subvenciones de capital

Corresponden principalmente a subvenciones recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable. Incluyen las subvenciones recibidas para el desarrollo de obras que determinados organismos públicos conceden con la finalidad de financiar parcialmente dichas obras y las que complementan las rentas obtenidas en determinados inmuebles en explotación.

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

12. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-11
Provisión pago impuestos	278	823	0	7	1.108
Otras provisiones	5.283	2.938	0	0	8.221
	5.561	3.761	0	7	9.329

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-09	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-10
Provisión pago impuestos	1.077	277	(1.076)	0	278
Otras provisiones	7.864	85	(2.666)	0	5.283
	8.941	362	(3.742)	0	5.561

El epígrafe de otras provisiones corresponde a 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

En el epígrafe de provisiones para impuestos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

13. Deudas con entidades de crédito.

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-11		31-dic-10	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	83.844	1.658.154	72.860	1.712.470
Leasing, créditos y préstamos	55.059	743.527	59.971	793.998
TOTAL DEUDA FINANCIERA	138.903	2.401.681	132.831	2.506.468

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras a largo plazo, correspondiente a 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-11	31-dic-10
Año 2012	0	107.230
Año 2013	702.289	709.323
Año 2014	511.928	519.304
Año 2015	72.673	71.163
Año 2016	118.192	111.156
Año 2017	68.743	68.673
Posteriores	927.856	919.619
Total	2.401.681	2.506.468

Los tipos de interés de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 1,36% y el 5,9% para el ejercicio 2011 y 0,99% y el 6,12% para el ejercicio 2010.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 con distintas entidades financieras por un importe de 28.231 y 8.909 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2011 y 2010 consignado en moneda distinta al euro.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros del Grupo Testa.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

14. Acreedores no corrientes.

a) Acreedores no corrientes

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-11	31-dic-10
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 17)	763	845
Otros Acreedores	30.090	27.864
Desembolso sobre acciones no exigido	0	617
ACREEDORES A LARGO PLAZO	30.853	29.326

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2011 y 2010 recoge, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios.

b) Instrumentos financieros de pasivo

La Sociedad dominante tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars, contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) y cap's, cuyos valores nominales son los siguientes:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-11	31-dic-10
Con I.R.S.	133.700	141.000
Con C.A.P.	38.640	40.320
Total	172.340	181.320

De acuerdo con las políticas de gestión del riesgo adoptadas por el Grupo, únicamente en determinadas circunstancias se recurre a la contratación de instrumentos financieros derivados o similares, procurando, en todo caso, conseguir el máximo de eficacia en su relación de cobertura con el subyacente de que se trate.

En ocasiones, el Grupo opta por proceder a la refinanciación de parte de su deuda, en un intento de reducir el coste de su pasivo financiero, adaptándolo a unas condiciones de mercado más favorables. En estos casos, siempre se procura que los instrumentos derivados contratados con anterioridad, actúen como instrumentos de cobertura del riesgo asociado a los nuevos flujos.

El Grupo identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

De acuerdo 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

2011			VENCIMIENTOS NOCIONAL						
<i>Miles de euros</i>									
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2012	2013	2014	2015	2016	Posteriores	
CAP	10	38.640	1.680	1.680	35.280	0	0	0	
IRS	(13.832)	133.700	7.500	7.900	8.100	8.500	8.900	92.800	
TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA	(13.822)	172.340	9.180	9.580	43.380	8.500	8.900	92.800	

2010			VENCIMIENTOS NOCIONAL						
<i>Miles de euros</i>									
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2011	2012	2013	2014	2015	Posteriores	
CAP	98	40.320	1.680	1.680	1.680	35.280	0	0	
IRS	(9.270)	141.000	7.300	7.500	7.900	8.100	8.500	101.700	
TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA	(9.172)	181.320	8.980	9.180	9.580	43.380	8.500	101.700	

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

<i>Miles de euros</i>	2011	2010
2011	0	(3.613)
2012	(1.878)	(2.816)
2013	(3.514)	(1.695)
2014	(2.954)	(837)
2015	(2.337)	(214)
2016	(1.651)	(241)
2017 y posteriores	(1.488)	244
TOTAL	(13.822)	(9.172)

El importe nominal de los contratos de derivados formalizados responde a la base sobre la que se realizan los cálculos de la liquidación del derivado y no supone riesgo asumido por el Grupo.

La valoración de los derivados se ha realizado mediante descuento de flujos en base a los tipos implícitos en la curva cupón cero pantalla ICAPEURO interpolada según los periodos de fijación y liquidación establecidos en cada operación, actualizando todos los flujos a la fecha de cierre de cada ejercicio. La técnica utilizada a 31 de diciembre de 2011 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2010. La cartera de instrumentos de cobertura de tipo de interés que presenta el grupo se compone casi en su totalidad de IRS vanilla, sin valor temporal que pueda verse afectado por volatilidades.

El importe registrado contra patrimonio así como el importe traspasado a la cuenta de resultados separada consolidada desde el patrimonio neto durante los ejercicios 2011 y 2010 correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado del resultado global consolidado.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios, o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

2.011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
<i>Miles de Euros</i>				
Pasivos financieros valorados a valor razonable	0	13.822	0	13.822
Derivados de cobertura	0	13.822	0	13.822
Derivados de negociación	0	0	0	0
Total	0	13.822	0	13.822

2.010	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
<i>Miles de Euros</i>				
Pasivos financieros valorados a valor razonable	0	9.172	0	9.172
Derivados de cobertura	0	9.172	0	9.172
Derivados de negociación	0	0	0	0
Total	0	9.172	0	9.172

Durante el ejercicio 2011 y 2010 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

15. Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2011 y 2010, por actividades, es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
Ingresos por arrendamientos	245.268	244.378
Ingresos por prestación de servicios	5.634	5.533
TOTAL	250.902	249.911

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2011 y 2010, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

CIFRA DE NEGOCIOS		
<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
Territorio nacional	207.399	204.774
Extranjero	43.503	45.137
a) Unión Europea	30.851	30.482
b) Países OCDE	12.652	14.655
TOTAL	250.902	249.911

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

16. Ganancias por acción.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad 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.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

<u>Ganancias por Acción (expresado en euros)</u>	Saldo 31-dic-11	Saldo 31-dic-10
Resultado atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	72.510	61.108
Número medio ponderado de acciones en circulación(miles de acciones)	115.475	115.475
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,63	0,53
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,63	0,53

No ha habido ninguna transacción sobre acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

17. Partes Vinculadas

Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del Grupo Sacyr Vallehermoso, así como los saldos entre los grupos mencionados para los ejercicios 2011 y 2010 han sido las siguientes:

Ejercicio 2011

Diciembre 2011 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	0	116	587	703
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	0	116	0	116
NOVACAIXAGALICIA BANCO, S.A.	0	0	0	0	587	587
2) Contratos de gestión o colaboración	2.478	0	0	0	0	2.478
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.478	0	0	0	0	2.478
3) Arrendamientos	39	0	0	11	0	50
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	39	0	0	0	0	39
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	11	0	11
4) Recepción de servicios	646	0	0	9.297	0	9.943
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	0	9.263	0	9.263
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	646	0	0	0	0	646
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	34	0	34
5) Compra de bienes	0	0	0	0	88	88
GAS NATURAL SERVICIOS, S.D.G. S.A.	0	0	0	0	88	88
TOTAL GASTOS	3.163	0	0	9.424	675	13.262
6) Ingresos financieros	30.133	0	0	0	0	30.133
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	30.133	0	0	0	0	30.133
7) Arrendamientos	1.676	0	0	3.782	686	6.144
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.676	0	0	0	0	1.676
SACYR, S.A.U.	0	0	0	1.213	0	1.213
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	656	0	656
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	0	244	0	244
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	0	453	0	453
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	0	79	0	79
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	402	0	402
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	0	438	0	438
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	0	297	0	297
REPSOL YPF	0	0	0	0	115	115
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	0	76	76
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.	0	0	0	0	350	350
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	0	145	145
8) Prestación de servicios	2.210	0	0	0	0	2.210
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.210	0	0	0	0	2.210
TOTAL INGRESOS	34.019	0	0	3.782	686	38.487

Diciembre 2011 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	4.042	0	0	0	0	4.042
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	4.042	0	0	0	0	4.042
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	6	0	0	0	6
FERNANDO RODRIGUEZ AVIAL-LLARDENT	0	6	0	0	0	6
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	(8.350)	(8.350)
NOVACAIXAGALICIA BANCO, S.A.	0	0	0	0	(8.350)	(8.350)
Dividendos y otros beneficios distribuidos	56.218	0	0	0	0	56.218
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	56.218	0	0	0	0	56.218
Otras operaciones	(43)	0	0	(40)	0	(83)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(43)	0	0	0	0	(43)
SACYR, S.A.U.	0	0	0	(23)	0	(23)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	0	0	0
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	0	(6)	0	(6)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	0	(1)	0	(1)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	0	(19)	0	(19)
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	9	0	9

2011	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos a empresas	799.158	0	0	0	799.158
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	799.158	0	0	0	799.158
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	799.158	0	0	0	799.158
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	6.031	477	518	0	7.026
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	6.031	0	0	0	6.031
SACYR, S.A.U.	0	33	0	0	33
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	387	0	0	387
ERANTOS, S.A.U.	0	7	0	0	7
VALORIZA GESTION, S.A.	0	49	0	0	49
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	1	0	0	1
PK HOTELES 22, S.L.	0	0	452	0	452
PARKING DEL PALAU, S.L.	0	0	66	0	66
Créditos a empresas (Nota 10)	1.131	0	415	0	1.546
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.131	0	0	0	1.131
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	415	0	415
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	7.162	477	933	0	8.572
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas	233	511	0	19	763
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	233	0	0	0	233
SACYR, S.A.U.	0	165	0	0	165
SACYR CONCESIONES S.L.	0	34	0	0	34
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	97	0	0	97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	56	0	0	56
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	68	0	0	68
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	52	0	0	52
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	39	0	0	39
REPSOL YPF, S.A.	0	0	0	19	19
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	233	511	0	19	763
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	2.894	0	0	0	2.894
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.894	0	0	0	2.894
Acreeedores / Proveedores comerciales:	177	3.629	0	1.850	5.656
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	177	0	0	0	177
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	71	0	0	71
SACYR, S.A.U.	0	527	0	0	527
UTE AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	1.850	1.850
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	2.820	0	0	2.820
VALORIZA ENERGIA	0	211	0	0	211
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.071	3.629	0	1.850	8.550

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

A continuación procedemos a detallar mayor información relativa a las principales operaciones con partes vinculadas del ejercicio 2011:

1. Acuerdos de financiación con partes vinculadas

Las financiaciones que el Grupo Testa tiene recibidas a 31 de diciembre de 2011 de entidades vinculadas presentan las siguientes características:

La financiación entregada por Testa Inmuebles en Renta a Sacyr Vallehermoso, sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, por 799 millones de euros, es consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, para todo su Grupo, de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Este crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + 1,5% y tiene vencimiento indefinido. El importe de intereses devengados en el ejercicio 2011 asciende a 30.133 miles de euros y el importe de intereses pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2011 asciende a 1.131 miles de euros.

2. Garantías y avales recibidos

Durante el ejercicio se han recuperado avales por valor de 8.350 miles de euros, recibidos de Novacaixagalicia Banco, S.A.

A su vez, también, existen fianzas recibidas del Grupo Sacyr Vallehermoso, como garantía del cumplimiento de las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento. Estas fianzas equivalen a 2 mensualidades de las respectivas rentas.

3. Contratos con partes vinculadas

Los principales contratos con partes vinculadas son:

- Contratos de arrendamiento de oficinas en Madrid y Barcelona, de los cuales destacan los arrendamientos del inmueble situado en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid, donde las empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso ocupan la mayor parte de la superficie alquilable del mismo y donde se encuentra la sede social de las mismas.
- Contrato de apoyo en la gestión, por los servicios prestados por los departamentos especializados del Grupo Sacyr Vallehermoso como son personal, fiscal, jurídico,... Estos honorarios se conforman por el 1% de la cifra de negocio del Grupo Testa, importe que se regulariza a año vencido una vez que se conoce la cifra de negocio definitiva.
- Contrato del mantenimiento integral de los diversos inmuebles propiedad del Grupo Testa, estos servicios son prestados por Valoriza Facilities. Existe un contrato marco que sirve como base para posteriormente desarrollar los contratos individuales por inmueble, estos contratos son revisados en su alcance anualmente.
- Servicios de administración de inmuebles, prestados por Valoriza Facilities. Estos contratos son individuales para cada inmueble administrado e incluyen la gestión de los arrendamientos (facturación, control de morosidad, actualización de rentas,...).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

2010

Diciembre 2010 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros		0	0	1	0	1
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.		0	0	1	0	1
2) contratos de gestión o colaboración	2.588	0	0	0	0	2.588
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.588	0	0	0	0	2.588
3) Arrendamientos	43	0	2	0	0	45
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	43	0	0	0	0	43
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	2	0	0	2
4) Recepción de servicios	643	0	8.978	0	0	9.621
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	8.937	0	0	8.937
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	643	0	0	0	0	643
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	41	0	0	41
TOTAL GASTOS	3.274	0	8.981	0	0	12.255
5) Ingresos financieros	23.224	0	0	0	0	23.224
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	23.224	0	0	0	0	23.224
6) Arrendamientos	2.404	0	3.985	563	0	6.952
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.404	0	0	0	0	2.404
SACYR, S.A.U.	0	0	1.423	0	0	1.423
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	719	0	0	719
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	281	0	0	281
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	518	0	0	518
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	144	0	0	144
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	329	0	0	329
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	275	0	0	275
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	296	0	0	296
REPSOL YPF	0	0	0	111	0	111
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	45	0	45
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.	0	0	0	279	0	279
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	128	0	128
7) Prestación de servicios	1.650	0	0	0	0	1.650
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.650	0	0	0	0	1.650
TOTAL INGRESOS	27.278	0	3.985	563	0	31.826

Diciembre 2010 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	194.001	0	0	0	0	194.001
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	194.001	0	0	0	0	194.001
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	192.181	0	0	192.181
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	192.181	0	0	192.181
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	6	0	0	0	6
FERNANDO RODRIGUEZ AVIAL-LLARDENT	0	6	0	0	0	6
Garantías y avales prestados	289.566	0	25.245	0	0	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	25.245	0	0	25.245
Otras operaciones	(123)	0	28	14	0	(81)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(123)	0	0	0	0	(123)
SACYR, S.A.U.	0	0	(9)	0	0	(9)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	(10)	0	0	(10)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	(2)	0	0	(2)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	(1)	0	0	(1)
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	1	0	0	1
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	49	0	0	49
REPSOL YPF	0	0	0	3	0	3
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	11	0	11

2010	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Entidad dominante	Otras empresas del gupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos a empresas	795.346	0	0	0	795.346
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	795.346	0	0	0	795.346
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	795.346	0	0	0	795.346
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	3.871	1.118	805	0	5.794
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3.871	0	0	0	3.871
SACYR, S.A.U.	0	126	0	0	126
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	992	0	0	992
PK HOTELES 22, S.L.	0	0	805	0	805
UTE TESTA-VDP MOSTOLES SUR	0	0	0	0	0
Otros activos financieros	901	0	409	0	1.310
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	901	0	0	0	901
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	409	0	409
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	4.772	1.118	1.214	0	7.104
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas	277	549	0	19	845
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	277	0	0	0	277
SACYR, S.A.U.	0	188	0	0	188
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	39	0	0	39
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U	0	97	0	0	97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	56	0	0	56
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	69	0	0	69
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	43	0	0	43
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	19	0	0	19
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	38	0	0	38
REPSOL YPF, S.A.	0	0	0	19	19
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	277	549	0	19	845
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	3.125	0	0	0	3.125
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3.125	0	0	0	3.125
Acreedores / Proveedores comerciales:	185	3.168	0	3.371	6.724
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	185	0	0	0	185
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	6	0	0	6
UTE AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	3.371	3.371
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	2.951	0	0	2.951
VALORIZA ENERGIA	0	211	0	0	211
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.310	3.168	0	3.371	9.849

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

18. Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2011 y 2010 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-11	31-dic-10
Gastos financieros hipotecas	(54.106)	(49.908)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(11.040)	(8.327)
Gastos financieros leasing	(4.423)	(3.715)
Gastos fros. derivados, líneas crédito y gastos asim.	(13.100)	(21.356)
Gastos financieros y gastos asimilados	(82.669)	(83.306)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(82.669)	(83.306)
Otros intereses e ingresos	31.500	23.359
Gastos financieros netos imputados a la inversión	0	553
TOTAL INGRESOS	31.500	23.912
RESULTADO FINANCIERO	(51.169)	(59.394)

19. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2011 y 2010 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

2011	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
<i>Euros</i>			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,08	191.711,00	473.639,08
Daniel Loureda López	163.129,03	86.458,00	249.587,03
TOTAL	445.057,11	278.169,00	723.226,11

2010	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
<i>Euros</i>			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,08	189.456,00	471.384,08
Daniel Loureda López	163.129,00	87.029,00	250.158,00
TOTAL	445.057,08	276.485,00	721.542,08

2011	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	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

2010	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	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Hay pagos de primas de seguros de vida a favor de los consejeros ejecutivos por importe agrupado de 685,56 euros y 646,92 euros en los ejercicios 2011 y 2010 respectivamente. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la Sociedad que supongan indemnizaciones cuando dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

El Grupo mantiene un saldo al cierre del ejercicio 2011 y 2010 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por importe de 0 y 6 miles de euros respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

La remuneración al personal directivo, no consejero, del Grupo Testa durante el ejercicio 2011 y 2010 ha ascendido a 425 y 420 miles de euros, respectivamente.

El personal clave identificado del Grupo es coincidente con los miembros del Consejo de Administración y el personal directivo.

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, se comunican las siguientes actividades, participaciones, cargos o funciones de los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., y personas vinculadas 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.

- Don Fernando Rodríguez Avial- Llardent, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A. (Presidente y titular de 20 participaciones), Parking Palau, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Presidente), P.K. Hoteles 22, S.L., Provitae Centros Asistenciales, S.L. (Vicepresidente) y Testa American Real Estate Corporation (Presidente). Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y Representante persona física del Administrador Único de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de Prosacyr Hoteles, S.A.
- Don Daniel Loureda López, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A., P.K. Hoteles 22, S.L. y Testa American Real Estate Corporation (Vicepresidente).
- Don Manuel Manrique Cecilia, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente), con una participación directa de 234 acciones e indirecta de 6,091% (25.740.896 participaciones) a través de Cymofag, Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Sacyr Concesiones, S.L, Scrinser, S.A., Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L. (Representante del Administrador único Sacyr Vallehermoso, S.A.) e Inchysacyr, S.A. (Presidente). Además, fuera del Grupo SyV, es Administrador Único de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L., con un participación del 100%, que a su vez, controla el 100% del capital social de Cymofag, S.L.
- Don José Manuel Loureda Mantiñán, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., en representación de Prilou, S.L., con una participación total de 12,652%, participación indirecta de 7,645 % (32.309.011 acciones) a través de Prilou, S.L. y de 5,007 % (21.158.576 acciones) a través de Prilomi, S.L.; Sacyr, S.A.U; Vallehermoso División Promoción, S.A.U, y Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente).
- Don Pedro del Corro García-Lomas, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Austral, B.V) y de Valoriza Gestión, S.A.U (en representación de Torreal, S.A.). Además, fuera del Grupo, es representante persona física del Consejero Nueva Compañía de Inversiones, S.A. en Saba Infraestructuras, S.A con una participación de 0,125%.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

- Participaciones Agrupadas, S.L., es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U. y Vallehermoso División Promoción, S.A.U en todas ellas con una participación de un 8,01%.
Doña Victoria Vázquez Sacristán (en representación de Participaciones Agrupadas, S.L. en Testa), es miembro del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A (en representación de NCG Banco, S.A.). Además fuera del Grupo, es miembro del Consejo de Grupo Inmobiliario Ferrocarril.
- Don Miguel Corsini Freese, fuera del Grupo es miembro de los Consejos de Laboratorios Farmacéuticos Rovi, S.A. (titular de 10 acciones), Mutua Madrileña Automovilística, Sociedad de Seguros a Prima Fija y San José Energía y Medioambiente, S.A.
- Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, fuera del Grupo es miembro de los Consejos de Ason Inmobiliaria de Arriendos, S.L., e Izaro Film, S.A.
- Don Luis Carlos Croissier Batista, no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo.
- Don Vicente Benedito Francés, hasta el 8 de noviembre de 2011 fue Secretario del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A, y Director General de Asesoría Jurídica.

Ninguno de los administradores ha manifestado mantener situaciones de conflictos de interés con la sociedad o su grupo de sociedades ni directa ni indirectamente.

Los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante los ejercicios 2.011 y 2.010, ni por sí mismas ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa Inmuebles en Renta, S.A. o su grupo, que sean o no ajenas al tráfico de la Sociedad o realizadas fuera de las condiciones normales de mercado.

20. Resultado por venta de activos

Durante el ejercicio 2010 se produjo una transmisión de terrenos que no generó ni beneficio ni pérdida en el ejercicio. Dicha venta no fué traspasada a la categoría de mantenidos para la venta dándose de baja directamente del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2011 no se ha producido ninguna transmisión de activos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

21. Situación fiscal

El ejercicio 2002 fue el primer ejercicio en que Testa Inmuebles en Renta, S.A. 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.

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 31.593 y 30.234 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 30,3% y del 33,0% para dichos ejercicios.

Como consecuencia de que la Sociedad matriz del grupo poseía un porcentaje de participación superior al 60% en la sociedad Tesfran, S.A. a 31 de diciembre de 2010 esta última dejó de ser automáticamente una sociedad SIIC pasando a ser una sociedad sometida al régimen fiscal general francés. El efecto económico registrado en la cuenta de resultados separada consolidada por la regularización tributaria ascendió en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2010 a 2.193 miles de euros. Adicionalmente en los ejercicios 2011 y 2010 Tesfran, S.A. ha tributado, en tanto no se convergió con el porcentaje de participación máximo del 60%, al tipo general Francés.

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 el Grupo:

<i>Miles de euros</i>	31-dic-11	31-dic-10
Resultado consolidado antes de Impuestos	104.105	91.528
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	31.231	27.458
Diferencias permanentes (1)	1.606	(3.862)
Ajustes de consolidación (2)	(618)	6.943
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.834)	(1.410)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	1.139	1.210
Otros ajustes	69	(105)
Impuesto sobre las ganancias	31.593	30.234
Tipo efectivo	30,3%	33,0%
Activos por impuestos diferidos	1.395	(3.611)
Pasivos por impuestos diferidos	(208)	(1.034)
Impuesto corriente	32.780	25.589

- (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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

re inversión de beneficios procedentes de enajenaciones de inmovilizado realizadas durante el periodo y por las bonificaciones derivadas de la explotación en régimen de alquiler de viviendas a personas físicas. La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco ejercicios los activos fijos afectos a la deducción por reinversión y mantener durante siete ejercicios la explotación de las viviendas mencionadas anteriormente.

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 en el caso de sociedades españolas.

El Grupo tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2007 a 2010 para el impuesto de sociedades y desde el 2008 para todos los impuestos restantes que le son de aplicación. En relación a los ejercicios que han sido inspeccionados, en determinados casos, los distintos criterios aplicados por las citadas autoridades fiscales han originado actas de regularización que se encuentran impugnadas por el Grupo SyV. Dichas actas fueren firmadas en disconformidad por Sacyr Vallehermoso, S.A. e incluían acuerdos de liquidación e imposición de sanciones, por un importe, en parte que afecta al Grupo Testa, de oximadamente 1.213 miles de euros. En opinión de la dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no se estima que el resultado final de los recursos presentados tenga un impacto significativo en los estados financieros a cierre del ejercicio 2011. Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de los ejercicios posteriores abiertos a inspección no serán significativos.

El movimiento de impuestos diferidos de activo y pasivo para los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

EJERCICIO 2011 <i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclas. y Trasposos	Saldo 31-dic-11
Activos por impuestos diferidos	3.245	1.395	0	0	4.640
Pasivos por impuestos diferidos	10.866	1.213	(1.004)	0	11.075

EJERCICIO 2010 <i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Reclas. y Trasposos	Saldo 31-dic-10
Activos por impuestos diferidos	6.856	176	(3.787)	0	3.245
Pasivos por impuestos diferidos	9.833	2.770	(1.737)	0	10.866

Los Activos por impuestos diferidos incluyen principalmente las diferencias temporales originadas por la valoración de instrumentos derivados para los ejercicios 2011 y 2010.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2011 y 2010.

22. Política de gestión de riesgos y capital

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, sector, en el que actúa el Grupo Testa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por adelantado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

A continuación se muestra el periodo medio de cobro (en días) de los clientes por ventas y prestaciones de servicio obtenidos de los balances de cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	9.099	8.645
Cifra de Negocios	250.902	249.911
Periodo medio de cobro (Nº días)	13	13

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 799 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad Dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **Riesgo de liquidez:** El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (ii) la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2012, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo Testa las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

producirse excesos de tesorería. Con estos excesos 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.

Las inversiones en inmuebles son financiadas en parte con recursos generados por el Grupo y parte con préstamos a largo plazo (7-15 años). Estas inversiones deben generar cash flow para poder hacer frente a los gastos operativos propios, al servicio de la deuda (pagos de intereses y principales), los gastos generales del Grupo y retribuir los capitales propios.

A continuación se muestra el ratio de endeudamiento neto sobre el valor de mercado de los activos para los ejercicios 2011 y 2010:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	2.540.584	2.639.299
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	13.822	9.172
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(1.546)	(1.310)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(126.830)	(213.743)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	2.426.030	2.433.418
VALORACIÓN DE ACTIVOS	4.073.175	4.105.032
LOAN TO VALUE	59,56%	59,28%

La variación del ratio analizado es debida fundamentalmente al incremento del efectivo y otros medios equivalentes que compensa la disminución que existe en la valoración de los activos del Grupo.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2011 y 2010 se ha situado en el 95,5% y 98,0% en función de los metros cuadrados ocupados y del 98.4% y 97.6%, respectivamente, en función de las rentas generadas.

- **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:

<i>Miles de Euros</i>	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	268.128	10,55%	352.898	13,37%
Deuda a tipo de interés variable	2.272.456	89,45%	2.286.401	86,63%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.540.584	100,00%	2.639.299	100,00%

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de contratos de cobertura. Estos instrumentos financieros aseguran el pago de un tipo fijo en los préstamos inherentes a la financiación de los proyectos en activos para alquiler. Un 90% de la cartera de derivados son coberturas eficaces. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés es el siguiente:

TESTA	2011		2010	
	Co + 1	Co - 1	Co + 1	Co - 1
Estimación anual gastos financieros al coste medio actual	77.421		71.036	
Gasto financiero al coste medio +1 / -1 punto:	100.973	53.869	94.830	47.242
Variación en Resultado:	-16.486	16.486	-16.656	16.656
Variación en Patrimonio:	-11.610	11.309	-11.588	11.311

- **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, en el caso que la política del Grupo se oriente a una expansión geográfica, 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 capital:** El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre del ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
DEUDA FINANCIERA	2.540.584	2.639.299
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	13.822	9.172
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	83.825	96.471
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(1.546)	(1.310)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(126.830)	(213.743)
TOTAL DEUDA NETA	2.509.855	2.529.889
PATRIMONIO NETO	1.297.666	1.287.957
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.807.521	3.817.846
RATIO DE APALANCAMIENTO	65,92%	66,26%

- **Riesgo de mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo Testa es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

23. Garantías y Contingencias

El Grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a favor de terceros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 por un importe conjunto de 8.261 y 17.368 miles de euros respectivamente. Estas garantías están prestadas fundamentalmente para licitaciones y/o adjudicaciones de concursos públicos y garantías técnicas exigidas por organismos oficiales para la ejecución de obras. Así mismo, Grupo Testa ha prestado garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

crédito multigrupo con límite de 259.580 y 237.580 miles de euros para los ejercicios 2011 y 2010 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2011 y 2010 es de 154.368 y 146.935 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2011 y 2010 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 314.811 miles de euros.

24. Personal

El número medio de empleados por categoría profesional para los ejercicios 2011 y 2010 es la siguiente:

	2011	2010
Alta Dirección	2	2
Directivos	4	4
Técnicos y Titulados superiores	41	40
Administrativos	32	33
Operativos y subalternos	0	0
TOTAL	79	79

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2011 y 2010 es la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
Hombres	40	38
Mujeres	39	41
TOTAL	79	79

Los 79 empleados del ejercicio 2011 y 2010 corresponden a plantilla en España. Entre los directivos había 2 consejeros y 4 directivos, todos ellos hombres.

25. Otra Información

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2011 y 2010 asciende a 171 y 167 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2011 y 2010 ascienden a 30 y 24 miles de euros respectivamente.

Dentro del saldo de proveedores no existen importes significativos que excedan del plazo permitido por la Ley 15/2010 que modifica la Ley de medidas de lucha contra la morosidad.

26. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2011 cabe destacar la venta, a finales del mes de febrero de 2012, de un edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia número 56, de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. El valor obtenido, por el activo mencionado, en la valoración de 2011 supone un 1,2% del importe total de la valoración de activos. La venta ha generado un resultado positivo en el ejercicio 2012.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

27. 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.

A efectos de la gestión del Grupo, el mismo está organizado en los siguientes segmentos de explotación, en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble:

- Oficinas:
- Comercial e Industrial
- Ajustes y Otros: Incluye los demás sectores no incluidos en las anteriores clasificaciones (sector residencial, residencias de la tercera edad, parking etc...) y los ajustes derivados del proceso de consolidación.

El Grupo ha realizado la clasificación anterior considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios
- Facilitar, a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y en los entornos económicos en que opera.

La dirección del Grupo controla los resultados operativos de los segmentos de explotación de forma separada, a efectos de la toma de decisiones sobre la distribución de los recursos y la evaluación de los resultados y rendimiento. La evaluación de los segmentos de explotación se basa en el resultado operativo.

Los cuadros siguientes detallan información de la cuenta de resultados separada consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, expresados en miles de euros:

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

GRUPO TESTA 2011	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.715.399	181.812	1.884.254	3.781.465
Inmovilizado Intangible	0	0	124.363	124.363
Inmovilizado material	0	0	0	0
Inversiones Inmobiliarias	1.691.279	176.443	914.699	2.782.420
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	3.914	3.914
Activos financieros no corrientes	24.121	5.369	836.638	866.128
Impuestos diferidos	0	0	4.640	4.640
ACTIVOS CORRIENTES	4.329	159	149.944	154.432
Existencias	0	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.329	159	21.568	26.056
Inversiones financieras corrientes	0	0	1.546	1.546
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	126.830	126.830
TOTAL ACTIVO	1.719.729	181.971	2.034.197	3.935.897
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.297.666	1.297.666
PASIVOS NO CORRIENTES	1.620.760	262.513	594.223	2.477.497
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	94	0	12.521	12.615
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	9.329	9.329
Recursos ajenos a largo plazo	1.605.783	257.459	538.439	2.401.681
Acreedores a largo plazo	14.883	5.054	10.915	30.853
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	11.944	11.944
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	11.075	11.075
PASIVOS CORRIENTES	76.535	12.045	72.154	160.734
Recursos ajenos a corto plazo	74.540	12.039	52.325	138.903
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0	8.550	8.550
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.620	6	9.153	10.779
Instrumentos financieros de pasivo		0	1.878	1.878
Provisiones para operaciones de tráfico	375	0	249	624
OTRO PASIVO	22.433	(92.587)	70.154	0
TOTAL PASIVO	1.719.729	181.971	2.034.197	3.935.897

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión. Ejercicio 2011. Hoja 61/75.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

GRUPO TESTA 2010	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.708.532	179.143	1.901.844	3.789.519
Inmovilizado Intangible	0	0	134.317	134.317
Inmovilizado material	9	0	211	220
Inversiones Inmobiliarias	1.700.771	179.143	923.446	2.803.359
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	3.958	3.958
Activos financieros no corrientes	7.753	0	836.667	844.420
Impuestos diferidos		0	3.245	3.245
ACTIVOS CORRIENTES	3.621	428	239.331	243.380
Existencias	0	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.621	428	24.278	28.327
Inversiones financieras corrientes	0	0	1.310	1.310
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	213.743	213.743
TOTAL ACTIVO	1.712.154	179.570	2.141.175	4.032.899
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.287.957	1.287.957
PASIVOS NO CORRIENTES	1.696.341	265.186	606.975	2.568.502
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	188	0	10.534	10.722
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	5.561	5.561
Recursos ajenos a largo plazo	1.681.159	260.211	565.098	2.506.468
Acreedores a largo plazo	14.994	4.976	9.356	29.326
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	5.559	5.559
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	10.866	10.866
PASIVOS CORRIENTES	92.542	11.757	72.141	176.440
Recursos ajenos a corto plazo	90.134	11.309	35.001	136.444
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	9.849	9.849
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.033	448	26.761	29.241
Provisiones para operaciones de tráfico	375	0	531	906
OTRO PASIVO	(76.729)	(97.373)	174.102	0
TOTAL PASIVO	1.712.154	179.570	2.141.175	4.032.899

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión. Ejercicio 2011. Hoja 62/75.

Grupo Testa 2011 <i>Miles de Euros</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	159.258	35.825	55.819	250.902
Otros ingresos de explotación	0	0	4.289	4.289
Imputación de subvenciones de Capital	0	0	164	164
Resultado venta de activos	0	0	0	0
Total ingresos de explotación	159.258	35.825	60.272	255.355
Amortizaciones del inmovilizado	-28.802	-3.698	-11.381	-43.882
Variación provisiones tráfico	0	0	-4.254	-4.254
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	10.878	0	-7.676	3.202
Otros gastos de explotación	-31.491	-8.069	-15.588	-55.148
Total gastos de explotación	-49.416	-11.767	-38.899	-100.082
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	109.842	24.058	21.372	155.273
Resultado financiero <i>(sin provisiones)</i>	-28.956	-5.731	-16.482	-51.169
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	1	1
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	80.886	18.327	4.892	104.105
Impuesto sobre Sociedades	0	0	-31.593	-31.593
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	80.886	18.327	-26.701	72.512

Grupo Testa 2010 <i>Miles de Euros</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	164.610	37.054	48.247	249.911
Otros ingresos de explotación	0	0	2.715	2.715
Resultado venta de activos	0	0	0	0
Total ingresos de explotación	164.610	37.054	50.962	252.626
Amortizaciones del inmovilizado	-29.682	-3.706	-11.230	-44.618
Variación provisiones tráfico		0	2.342	2.342
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	8.910	0	-11.915	-3.005
Otros gastos de explotación	-30.811	-7.363	-17.695	-55.868
Total gastos de explotación	-51.583	-11.069	-38.497	-101.149
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	113.026	25.985	12.465	151.477
Resultado financiero (<i>sin provisiones</i>)	-33.496	-6.611	-19.287	-59.394
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	-555	-555
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	79.530	19.374	-7.377	91.528
Impuesto sobre Sociedades	0	0	-30.234	-30.234
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	79.530	19.374	-37.611	61.294

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

28. Información por áreas geográficas

La información por área geográfica para los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

2011	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
<i>Miles de Euros</i>										
Importe neto de la Cifra de Negocio	88.839	23.185	47.235	13.084	781	21.960	37.848	11.267	6.703	250.902
Coste de adquisición	1.016.381	235.732	750.524	85.877	8.114	127.397	846.689	100.928	202.340	3.373.981
Inversión 2011	3.804	1.670	1.232	827	0	171	5.336	10	1.216	14.266

2010	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
<i>Miles de Euros</i>										
Importe neto de la Cifra de Negocio	92.173	23.414	49.023	12.951	1.042	23.061	31.065	11.022	6.159	249.911
Coste de adquisición	1.012.921	234.062	746.734	85.050	8.114	127.226	854.255	100.917	205.088	3.374.366
Inversión año 2010	2.815	2.163	295	559	0	392	6.337	0	18.162	30.723

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

2011

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-11	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
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. (a) <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. (a) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation (b) <i>1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. (a) <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,10%	669.903	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	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
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	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%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (a) <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	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%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

2010

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-10	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
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. (a) <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. (a) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation (b) <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. (a) <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	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
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	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%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (a) <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	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%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

El siguiente cuadro contiene la información del Total de Activos, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2011 y 2010.

<i>Miles de euros</i>	Ejercicio 2011			
	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	24.857	1.745	1.982	(129)
Parking Palau, S.A.	2.795	857	857	130

<i>Miles de euros</i>	Ejercicio 2010			
	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	25.615	1.614	1.849	140
Parking Palau, S.A.	3.058	959	960	167

No existen pasivos contingentes en las sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2011 y 2010.

El siguiente cuadro contiene la información de los activos y pasivos corrientes y no corrientes de los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en consolidación por integración proporcional para los ejercicios 2011 y 2010.

<i>Miles de euros</i>	2011					
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	29.932	1.212	16.624	3.118	6.041	3.275
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	75.260	8.780	8.530	47.377	865	9.509
PK Inversiones 22, S.L.	0	1.049	0	1.012	251	281
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	8.180	20	0	1.664	0	26

<i>Miles de euros</i>	2010					
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	31.516	1.339	18.959	3.325	6.032	3.814
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	81.113	10.903	6.969	54.028	0	0
PK Inversiones 22, S.L.	0	1.204	0	1.097	65	1
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	8.150	55	0	1.643	0	26

No existen pasivos contingentes ni compromisos con respecto a sus inversiones en las joint ventures mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2011 y 2010.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2011

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

El ejercicio de 2011 ha estado caracterizado, nuevamente, por la crisis económica a nivel internacional. Los factores más destacados han vuelto a ser, principalmente: la escasez y el encarecimiento del crédito para los estados, las empresas y las familias, y por tanto la falta de liquidez, la fuerte caída del consumo, los elevados índices de desempleo, así como el débil crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de la mayoría de los países, a excepción de China, Japón, Alemania, Estados Unidos y los denominados "países emergentes".

Aunque a nivel global parece que durante este año se ha marcado el inicio de la recuperación económica, después de los años de fuerte recesión experimentados desde 2007, el comportamiento de las distintas economías está siendo muy desigual, tal y como queda reflejado, por ejemplo, en las dispares velocidades de recuperación experimentadas por los distintos países europeos. Mientras Alemania y Francia parecen consolidar las bases de un crecimiento económico, los países periféricos como son Grecia, Italia, Portugal, Irlanda y España se encuentran inmersos en procesos de fuerte reestructuración financiera que les permita reducir sus déficit y, al mismo tiempo, activar sus economías.

También hay que tener muy en cuenta la evolución de las transiciones democráticas de los países del norte de África, como son Túnez, Libia y Egipto, así como la resolución de los conflictos de Oriente Medio, es decir, Siria e Irán, pues de ello dependerá que la subida de los productos energéticos, como son el petróleo y el gas, se modere y no ponga en peligro la tan esperada recuperación económica.

En cuanto a las principales economías, señalar que Estados Unidos registró, en 2011, un crecimiento del 1,7% en términos de PIB, frente al 2,9% del ejercicio anterior, gracias a los buenos niveles registrados en el consumo privado, las exportaciones y la inversión fija no residencial. También ha sido de mucha ayuda el mantenimiento de las ayudas públicas y las políticas monetarias y fiscales expansivas, llevadas a cabo por su gobierno. Pese al crecimiento económico experimentado, el mercado laboral cerró todavía de forma negativa, al alcanzarse una tasa de desempleo del 8,5%. Aunque se trata del mínimo de los últimos tres años, todavía se encuentra por encima de los niveles estructurales. En cuanto a la inflación, 2011 terminó con una subida del 3%, frente al 1,5% del año anterior, todavía moderada, gracias a la estabilidad de los precios de los carburantes durante el año, y a que el consumo está bastante contenido. Para finalizar, señalar que la Reserva Federal (FED) ha vuelto a mantener los tipos interés por debajo del 0,25% durante todo el ejercicio, como estímulo para la recuperación económica. En su reunión, celebrada durante el mes de agosto, decidió mantenerlos en dichos niveles como mínimo hasta mediados de 2013.

Respecto a la Zona Euro, como se ha comentado al principio, el comportamiento económico de los países partícipes ha sido muy dispar durante 2011. Aunque a la fecha Eurostat no ha publicado todavía los datos definitivos del PIB, y en muchos casos son cierres provisionales, puede decirse que el conjunto de la Eurozona ha crecido un 1,4%, frente al 1,9% del ejercicio anterior. Los mayores avances se han dado en países como Eslovaquia, con un crecimiento del 3,3%, Austria (3,1%), Alemania (3%), Finlandia (2,9%), Malta (2,1%), Bélgica (1,9%), Francia (1,7%), y Holanda (1,2%), mientras otros han experimentado importantes retrocesos como Portugal (-1,5%) y Grecia (-6,8%). Durante este año han seguido las tensiones en los países periféricos, con sus primas de riesgo disparadas, hasta tal punto de haber sido necesario otro rescate económico, como ha sido el caso de Portugal. Grecia, pese a haber sido rescatada en 2010, continúa viviendo

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

momentos muy difíciles para hacer frente a las necesidades financieras, lo que ha hecho necesaria la implantación de duros ajustes y un plan de ayuda liderado por el Banco Central Europeo, la Comisión Europea y el Fondo Monetario Internacional. El Banco Central Europeo ha actuado mediante la compra sistemática de deuda pública de los países periféricos, así como a través de varias subastas de liquidez con intención de normalizar la situación crediticia de las economías.

La inflación interanual de la Zona Euro se situó en el 2,7%, frente al 1,6% del ejercicio precedente, mientras que el Banco Central Europeo bajó los tipos de interés hasta el 1%, en su última reunión celebrada el 8 de diciembre, con el objetivo de relanzar las maltrechas economías comunitarias.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española, medida en términos de PIB, experimentó un leve incremento del 0,7% durante 2011, frente al ligero retroceso del 0,1% registrado durante el ejercicio anterior. Pese a esta mejoría experimentada, y según el Banco de España, la crisis de la deuda soberana y del sistema financiero ha afectado a la economía española con fuerte intensidad, empeorando sus condiciones de financiación y disminuyendo la confianza de los principales agentes económicos. Como consecuencia del continuo deterioro del mercado laboral, y del mantenimiento de las condiciones restrictivas en la concesión de créditos, se ha producido un fuerte estancamiento en el consumo. La demanda nacional se ha reducido en un -2,9% en términos interanuales, produciéndose las mayores reducciones en el gasto de los hogares y en la inversión en bienes de equipo y construcción. Y lo peor es que los analistas prevén nuevas caídas, en la demanda doméstica, para los ejercicios 2012 y 2013 del -2,8% y del -1,5% de forma respectiva. Por su parte, la demanda externa ha ocasionado un aumento del 2,6% del PIB turístico en España, durante 2011. Las revueltas sociales y políticas del norte de África (Túnez y Egipto en especial) se han convertido en factores favorecedores del cambio de destino vacacional para multitud de extranjeros, que finalmente se han decantado por nuestro país.

Respecto al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado cómo se ha continuado destruyendo empleo en gran parte de los sectores económicos de actividad, de forma que la tasa de paro se ha situado en el 22,85% de la población activa, frente al 20,33% del ejercicio anterior. También ha vuelto a ser un mal año para la Seguridad Social, al cerrar con una afiliación media de 17,23 millones de ocupados, lo que supone un 2,02% menos que en 2010, según los datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el Régimen General, los sectores de actividad que más caídas de afiliados han sufrido han sido la construcción, la industria manufacturera, la administración pública y el comercio. Por su parte, el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos también experimentó una caída durante el ejercicio del -1,05%, si bien se incrementaron las afiliaciones en los sectores de agricultura, ganadería, pesca y servicio doméstico.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, la tasa de inflación en 2011 se situó en el 2,40%, frente al 2,99% del año anterior, como consecuencia de la disminución de los precios del transporte, de las bebidas alcohólicas y del tabaco, al final del ejercicio. Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 1,5%, la misma tasa que en 2010.

El principal índice bursátil español, el IBEX-35, ha vuelto a cerrar, por segundo año consecutivo, con pérdidas. En concreto, la última sesión del año terminó en 8.566 enteros, lo que ha supuesto una disminución anual del 13,1%, algo menos que lo perdido en 2010 que fue del 17,5%.

2.- El Grupo TESTA en 2011.

El Grupo Testa ha cerrado un ejercicio económico muy positivo.

Durante este año han sido ocupadas las oficinas de la Torre Sacyr Vallehermoso por la firma de servicios profesionales Price WaterhouseCoopers (PwC), lo que ha implicado el traslado de sus más de 2.300 profesionales en Madrid. El acuerdo, firmado a finales del año 2010, ha permitido completar la ocupación del edificio al 100%, siendo el primero del complejo llamado "Cuatro Torres Business Área" (CTBA) en conseguirlo, lo que da el impulso definitivo a la consolidación de la zona como el nuevo centro de negocios de la City Madrileña. PwC ocupa los 21.390 metros cuadrados de las 17 plantas que se encuentran ubicadas entre los pisos nº 34 y 50, ambos inclusive. La firma, que cuenta con una entrada propia y más de 600 plazas de aparcamiento para coches y motos, dispondrá también de una planta completa dedicada especialmente a la recepción de clientes además de 1.000 metros cuadrados destinados a servicios para empleados como son comedores, cafeterías y salas de formación.

La Torre SyV tiene 236 metros de altura, lo que la convierten en el tercer rascacielos más alto de España y situarse entre los 200 más altos del mundo. Con un total de 64 alturas, de las cuales 6 se encuentran bajo rasante, el edificio tiene una utilidad mixta: hotel y arrendamiento de oficinas.

El 26 de marzo de 2011 tuvo lugar la inauguración del complejo multiservicios "Auditorio-Pazo de Congresos Mar de Vigo". Con 28.000 metros cuadrados de superficie total, cuanta con una sala principal para 1.500 personas de aforo, una sala de usos múltiples para otras 500 personas, seis salas de congresos con capacidad para 550 asistentes y un garaje con 325 plazas. En el mismo complejo hay también un hotel de cuatro estrellas con 121 habitaciones, así como una zona de oficinas y otra comercial.

El 29 de abril de 2011 Testa depositó, ante la Autoridad de los Mercados Financieros (AMF) franceses, un proyecto de Oferta Pública de Recompra (OPR) sobre las acciones de su participada cotizada Tesfran no controladas hasta dicho momento, es decir, 298.157 títulos. El precio de la oferta fue de 20,33 euros por acción, siendo la valoración realizada por un experto independiente y que supuso una prima del 67% respecto al precio de cotización de la acción en la Bolsa de París. La OPR estuvo en vigor desde el 27 de mayo hasta el 9 de junio de 2011 inclusive. Al final de dicho periodo Testa adquirió un total de 295.485 acciones de Tesfran por un montante total de 6 millones de euros, con lo que a partir de dicho momento se pasó a controlar el 99,99199% de dicha sociedad.

A cierre de 2011, el Grupo Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.532.164 metros cuadrados que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 245,3 millones de euros de facturación por rentas consolidadas.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles, se ha situado en el 95,2%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado al año, ha alcanzado los 16,03 euros.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 2.431,48 millones de euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa, han sido tasados por dos consultoras independientes: CBRE Valuation Advisory, S.A. (para activos en explotación y obras en curso) y Tasaciones Hipotecarias, S.A. (para los solares), obteniendo una valoración conjunta de 4.073 millones de euros, un 0,78% menos que en 2010, con unas plusvalías latentes de 1.162 millones de euros.

3.- Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (incluida la información adicional relativa al artículo 61 bis LMV), que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2011, se adjunta a continuación como un Anexo.

4.- Principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Grupo Testa

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, sector, en el que actúa el Grupo Testa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 799 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **Riesgo de liquidez:** El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (ii) la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2012, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo Testa las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos 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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

Las inversiones en inmuebles son financiadas en parte con recursos generados por el Grupo y parte con préstamos a largo plazo (7-15 años). Estas inversiones deben generar cash flow para poder hacer frente a los gastos operativos propios, al servicio de la deuda (pagos de intereses y principales), los gastos generales del Grupo y retribuir los capitales propios.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2011 y 2010 se ha situado en el 95,5% y 98,0% en función de los metros cuadrados ocupados y del 98.4% y 97.6%, respectivamente, en función de las rentas generadas.

- **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.

- **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, en el caso que la política del Grupo se oriente a una expansión geográfica, 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 mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo Testa es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

5.- Información sobre acciones propias e inversiones en investigación y desarrollo

El Grupo no ha desarrollado, durante los ejercicios 2011 y 2010, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2011 y 2010, adquisiciones de acciones propias.

6.- Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2011 cabe destacar la venta, a finales del mes de febrero de 2012, de un edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia número 56, de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. El valor obtenido, por el activo mencionado, en la valoración de 2011 supone un 1,2% del importe total de la valoración de activos. La venta ha generado un resultado positivo en el ejercicio 2012.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

FIRMA FORMULACIÓN CUENTAS; DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIOAMBIENTAL.

DILIGENCIA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD:

Para hacer constar que el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su sesión del día 27 de marzo de 2012 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, las Cuentas Anuales Consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuenta de resultados separada consolidada y los estados de resultado global consolidado, de flujos de efectivo consolidado y de cambios de patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada), y el informe de gestión consolidado del Grupo Testa, correspondiente al ejercicio 2011, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios precedentes, que están correlativamente numerados del 1 al 75, presente incluido, sellados y visados por el Secretario del Consejo. Y a efectos del art. 8.1.b) del R.D. 1362/07 de 19 de octubre, declaran que hasta donde alcanza su conocimiento, los citados documentos han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2011, 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.

DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIO AMBIENTAL:

Así mismo los abajo firmantes, como Administradores de la sociedad, manifiestan que en la contabilidad del Grupo correspondiente a las presentes cuentas anuales consolidadas no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

En Madrid, a 27 de marzo de dos mil doce.

Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

Participaciones Agrupadas, S.L.
Consejero
Rpte: Dña. María Victoria Vázquez Sacristán

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. Estanislao Rodríguez-Ponga y Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

D. Pedro del Corro García Lomas
Consejero

D. Luis Carlos Croissier Batista
Consejero

De todo lo cual como Secretario doy fe:

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya
Secretario del Consejo (no consejero)
27/03/2012

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2011

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 2011

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Inmuebles en Renta, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2011 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 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2011. 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.



Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2012 N° 01/12/05654
IMPORTE COLEGIAL: 93,00 EUR

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)



María Teresa Pérez Bartolomé

13 de abril de 2012

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010
(Expresado en Miles de euros)

Miles de euros	Notas de la memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010 (Reexpresado) (*)
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.859.482	3.858.596
I. Inmovilizado intangible	5	10.402	10.564
1. Concesiones		10.402	10.564
II. Inmovilizado material	6	87	639
1. Terrenos y construcciones		-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	9
3. Inmovilizado en curso y anticipos		87	630
III. Inversiones inmobiliarias	7	2.100.199	2.119.141
1. Inversiones en terrenos y bienes naturales		325.171	320.365
2. Construcciones para arrendamientos		1.775.028	1.798.776
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	1.698.850	1.688.204
1. Instrumentos de patrimonio		899.692	892.858
2. Créditos a empresas		799.158	795.346
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.a	45.797	37.296
1. Instrumentos de patrimonio		128	128
2. Créditos a terceros		23.954	15.908
3. Otros activos financieros		21.715	21.260
VI. Activos por impuesto diferido	16.e	4.147	2.752
B) ACTIVO CORRIENTE		127.035	239.369
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.a	10.585	15.145
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.314	6.193
2. Deudores varios		2.378	6.543
3. Activos por impuesto corriente con empresas del grupo	18.b	2.893	2.409
II. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		10.185	13.223
1. Créditos a empresas	10	8.103	11.054
2. Otros activos financieros	18.b	2.082	2.169
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	105.381	211.001
1. Tesorería		15.381	210.001
2. Otros activos líquidos equivalentes		90.000	1.000
IV. Periodificaciones a corto plazo		884	-
TOTAL ACTIVO		3.986.517	4.097.965

(*) La reexpresión ha consistido en la reclasificación, por importe de 320.365 miles de euros, de la rúbrica de "Terrenos y construcciones" incluida en el epígrafe de "Inmovilizado material" del Balance de Situación auditado de 2010, a la rúbrica de "Inversiones en terrenos y bienes naturales" incluida en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del mismo balance. Ver nota 2.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010
(Expresado en Miles de euros)

Miles de euros	Notas de la memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO			
A-1) FONDOS PROPIOS		1.202.465	1.217.354
I. Capital	13	692.855	692.855
1. Capital escriturado		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas	13	402.715	381.288
1. Legal y estatutarias		72.641	67.698
2. Otras reservas		330.074	313.590
IV. Resultado del ejercicio	3	41.613	49.430
V. Dividendo a cuenta	3	(28.499)	-
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(9.676)	(6.420)
I. Operaciones de cobertura		(9.676)	(6.420)
B) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo	14.a	9.032	5.242
1. Otras provisiones		9.032	5.242
II. Deudas a largo plazo	9.b	2.420.666	2.520.750
1. Deudas con entidades de crédito		2.385.334	2.492.302
2. Derivados		11.944	5.559
3. Otros pasivos financieros		23.388	22.889
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.b	15.019	14.668
IV. Pasivos por impuesto diferido	16.f	10.404	9.192
V. Periodificaciones a largo plazo		94	188
C) PASIVO CORRIENTE			
I. Provisiones a corto plazo	14.b	458	903
II. Deudas a corto plazo	9.b	120.661	117.519
1. Deudas con entidades de crédito		118.783	113.906
2. Derivados		1.878	3.613
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18.b	208.331	200.939
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.b	9.063	16.879
1. Proveedores		8.650	15.528
2. Acreedores varios		413	1.351
V. Periodificaciones a corto plazo		-	751
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.986.517	4.097.965

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010
(Expresada en Miles de euros)

Miles de euros	Notas de la memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17.a	179.988	178.092
2. Trabajos realizados por la empresa para su activo		825	800
3. Otros ingresos de explotación		2.210	1.650
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.210	1.650
4. Gastos de personal	17.b	(4.556)	(4.271)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(3.929)	(3.650)
b) Cargas sociales		(627)	(621)
5. Otros gastos de explotación		(38.102)	(29.322)
a) Servicios exteriores	17.c	(18.240)	(16.932)
b) Tributos		(13.183)	(12.306)
c) Otros gastos de gestión corriente		(6.679)	(84)
6. Amortización del inmovilizado	5, 6, y 7	(27.226)	(27.859)
7. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.517)	(12.275)
a) Deterioros y pérdidas	7	(3.517)	(12.275)
b) Resultados por enajenaciones y otros	6 y 7	-	-
8. Otros Resultados		1.220	(812)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		110.842	106.003
10. Ingresos financieros	17.d	34.604	27.683
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		3.395	3.445
- En empresas del grupo y asociadas	10	3.395	3.445
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		31.209	24.238
- En empresas del grupo y asociadas		30.430	24.133
- En terceros		779	105
11. Gastos financieros	17.d	(82.274)	(84.649)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(4.469)	(3.015)
b) Por deudas con terceros		(77.805)	(81.634)
12. Diferencias de cambio	17.d	(476)	(613)
13. Deterioro de valor de inversiones en empresas del grupos y asociadas	17.d	(511)	19.146
a) Deterioros y pérdidas	10	(511)	19.535
b) Resultados por enajenaciones		-	(389)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(48.657)	(38.433)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		62.185	67.570
14. Impuestos sobre beneficios	16.d	(20.572)	(18.140)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		41.613	49.430
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		41.613	49.430

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2011 y 2010

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010**
 (Expresado en Miles de euros)

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

	Notas de la memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		41.613	49.430
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por cobertura de flujos de efectivo		(8.087)	(6.906)
II. Efecto impositivo	16.e	2.426	2.072
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	9	(5.661)	(4.834)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
I. Por cobertura de flujos de efectivo	9	3.436	14.206
II. Efecto impositivo	16.e	(1.031)	(4.262)
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2.405	9.944
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		38.357	54.540

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2011 y 2010

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010
(Expresado en Miles de euros)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

Miles de Euros	Notas	Capital	Prima de emisión (nota 13)	Reservas (nota 13)	Resultado del ejercicio (nota 3)	Dividendo a cuenta (nota 3)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
		Escriturado (nota 13)						
A) SALDO A 31/12/2009		692.855	93.781	285.661	95.627	0	(11.530)	1.156.394
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010		692.855	93.781	285.661	95.627	0	(11.530)	1.156.394
I. Total ingresos y gastos reconocidos		0	0	0	49.430	0	5.110	54.540
II. Operaciones con socios o propietarios		0	0	0	0	0	0	0
1. Distribución de dividendos		0	0	0	0	0	0	0
III. Otras variaciones del patrimonio neto		0	0	95.627	(95.627)	0	0	0
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010		692.855	93.781	381.288	49.430	0	(6.420)	1.210.934
D) SALDO A 31/12/2010		692.855	93.781	381.288	49.430	0	(6.420)	1.210.934
E) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011		692.855	93.781	381.288	49.430	0	(6.420)	1.210.934
I. Total ingresos y gastos reconocidos		0	0	0	41.613	0	(3.256)	38.357
II. Operaciones con socios o propietarios		0	0	0	(28.003)	(28.499)	0	(56.502)
1. Distribución de dividendos		0	0	0	(28.003)	(28.499)	0	(56.502)
II. Otras variaciones del patrimonio neto		0	0	21.427	(21.427)	0	0	0
F) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011		692.855	93.781	402.715	41.613	(28.499)	(9.676)	1.192.789

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2011 y 2010

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010
(Expresado en Miles de euros)

Miles de euros	Notas	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		62.185	67.570
2. Ajustes al resultado:		83.566	76.063
a) Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	27.225	27.859
b) Correcciones valorativas por deterioro	7 y 10	4.028	(7.260)
c) Variación de provisiones		4.167	(2.504)
d) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	389
e) Ingresos financieros	17.d	(34.604)	(27.683)
f) Gastos financieros	17.d	82.274	84.649
g) Diferencias de cambio	17.d	476	613
3. Cambios en el capital corriente		(5.324)	(16.202)
a) Deudores y otras cuentas a cobrar		4.154	345
b) Acreedores y otras cuentas a pagar		(11.094)	(15.669)
c) Otros pasivos corrientes		(2.079)	(502)
d) Otros activos y pasivos no corrientes		3.695	(376)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(93.523)	(105.650)
a) Pagos de intereses		(77.853)	(87.302)
b) Cobros de dividendos		3.395	3.445
c) Cobros de intereses		779	105
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(19.844)	(21.898)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		46.904	21.781
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(426.457)	(292.575)
a) Empresas del grupo y asociadas		(405.465)	(264.931)
b) Inmovilizado material	6	(159)	(4.086)
c) Inversiones inmobiliarias	7	(11.123)	(7.702)
d) Otros activos financieros		(9.710)	(15.856)
7. Cobros por desinversiones		429.182	389.559
a) Empresas del grupo y asociadas		427.778	355.651
b) Inmovilizado material		195	32.119
c) Otros activos financieros		1.209	1.789
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		2.725	96.984
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(98.271)	(49.133)
a) Emisión		59.306	74.650
1. Deudas con entidades de crédito		30.266	14.999
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas		29.040	56.704
3. Otras deudas		-	2.947
b) Devolución y amortización de		(157.577)	(123.783)
1. Deudas con entidades de crédito		(131.810)	(99.491)
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas		(25.767)	(22.004)
3. Otras deudas		-	(2.288)
10. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum.patrimonio		(56.502)	-
a) Dividendos	3	(56.502)	-
11. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(154.773)	(49.133)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		(476)	(613)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		(105.620)	69.019
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	211.001	141.982
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	105.381	211.001

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2011 y 2010

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

1. Actividad de la empresa

TESTA Inmuebles en Renta, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó como sociedad anónima en España el 30 de septiembre de 1974 por un periodo 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. La actividad de promoción inmobiliaria es residual.

La Sociedad está integrada en el Grupo Sacyr Vallehermoso cuya sociedad dominante es Sacyr Vallehermoso, S.A. con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 83-85, y está participada en un 99,5% por dicha sociedad dominante, siendo ésta la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Sacyr Vallehermoso del ejercicio 2010 fueron formuladas por los Administradores de Sacyr Vallehermoso, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 29 de Marzo de 2011, aprobadas por Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de Mayo de 2011 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

A su vez, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y asociadas, y formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa del ejercicio 2010 fueron formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de marzo de 2011. Las cuentas anuales del ejercicio 2010, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2011 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad participa en dos UTEs que están en proceso de liquidación, UTE Vallain y UTE Ciudad Expo no siendo significativos los activos y pasivos y cuentas de pérdidas y ganancias de las mismas. Asimismo también tiene participación en otras tres UTEs actualmente en activo, UTE Testa Vallehermoso División Promoción Paracuellos, UTE Testa Vallehermoso División Promoción Móstoles Sur y II UTE Testa Vallehermoso División Promoción Móstoles Sur, cuyas actividades son la construcción de vivienda protegida. Sus activos y pasivos y cuentas de resultados se encuentran integrados en el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, no siendo significativos los saldos integrados para su desglose en la memoria.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo

El marco normativo relacionado con la información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los cambios en su patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

A 31 de diciembre de 2011 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en 211.478 miles de euros (97.622 miles de euros al 31 de diciembre de 2010). 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, y la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y calidad de los activos de la Sociedad.

Con el cumplimiento de los anteriores factores, la Sociedad considera que se está mitigando su riesgo de liquidez (ver nota 15).

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Las principales estimaciones realizadas se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles y de las inversiones inmobiliarias.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.

La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles

Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en el apartado 4 de esta memoria. La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y ha registrado una provisión cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le originaría dicha obligación.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. 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.

e) Comparación de la información

La Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2011, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

La Sociedad ha reexpresado las cifras del ejercicio 2010, procediendo a reclasificar el importe recogido en el epígrafe de "Terrenos y construcciones" que aparecía en las anteriores cuentas anuales del ejercicio 2010 por importe de 320.365 miles de euros, formando parte del "Inmovilizado material" a la rúbrica "Inversiones en terrenos y bienes naturales" del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", ya que por la naturaleza de las mismas se considera más claro ubicado en este epígrafe.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

En el ejercicio 2010 resultó por primera vez de aplicación la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales. En virtud de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda, en el primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, la Sociedad suministraba exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Considerando lo anterior, el ejercicio 2011 ha sido el primero en el que la Sociedad ha presentado informe sobre: (i) importe total de pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que hayan excedido los límites legales de aplazamiento; (ii) plazo medio ponderado excedidos de pagos y (iii) importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumule un aplazamiento superior al plazo legal del pago, por lo que la información presentada en 2010, en primera aplicación, no se podrá comparar con la presentada en relación con el presente ejercicio.

f) Agrupación de partidas

La Sociedad no ha realizado agrupación de partidas en el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo.

g) Elementos recogidos en varias partidas

La Sociedad no mantiene ningún elemento patrimonial recogido en varias partidas.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2010. La reexpresión mencionada en la nota 2e) anterior no se considera como error y se ha realizado por considerarse más clara la nueva ubicación de las "Inversiones en terrenos y bienes naturales" dentro del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2011 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Expresado en euros	2011
Base de reparto	41.613.073,51
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	41.613.073,51
Aplicación	41.613.073,51
A reserva legal	4.161.307,35
A reservas voluntarias	291.611,39
A dividendos	37.160.154,77

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Durante los ejercicios 2011 y 2010, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., han acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

Miles de euros	dic-11			dic-10		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	8,16%	0,4893	56.502	0,00%	0,000	0

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.
Todas las acciones son ordinarias de 6 euros de valor nominal.

El 14 de junio de 2011 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2010, de 0,2425 euros/acción (28.003 miles de euros) que ha sido abonado el 21 de junio de 2011.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de octubre de 2011 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011 por importe de 0,2468 euros/acción (28.499 miles de euros) que ha sido abonado el 4 de noviembre de 2011.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2011, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2011

Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2011	98.568.358,03
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2011	29.508.750,90
Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo	-71.694.575,52
SALDO LIQUIDO DISPONIBLE	56.382.533,41

JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2011, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2011

Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2011	37.093.124,36
Dotación a Reserva Legal	3.709.312,44
B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	33.383.811,92
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0,00
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	33.383.811,92

DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2011 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2011

Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	115.475.788
Acciones en autocartera	0
Acciones con derecho al dividendo	115.475.788
Dividendo propuesto por acción (en Euros)	0,2468
DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*)	28.499.424,48

(*) El dividendo será exigible y pagadero el día 4 de Noviembre de 2011

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no se amortizan y, al menos anualmente, están sujetos a un análisis de su eventual deterioro. La consideración de vida útil indefinida de estos activos se revisa anualmente.

- *Concesiones*

Los costes incurridos para obtener la concesión Residencia de la 3ª Edad en la calle Rodríguez Marín (Madrid) se amortizan linealmente en el periodo de concesión de 98 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de amortización
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	10%
Mobiliario	10%

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, aplicando los mismos requisitos que para el inmovilizado material.

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan 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 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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias calculado por experto independiente a la fecha de cierre de los ejercicios 2011 y 2010 ha sido obtenido mediante la aplicación del método de descuento de flujos de caja. Este método consiste en capitalizar las rentas netas de los inmuebles de cada ejercicio y actualizar los flujos futuros mediante la aplicación de tasas de descuento de mercado.

Las rentas netas que se contemplan en el método de valoración incluyen los contratos de arrendamiento existentes a la fecha de valoración y la estimación de rentas futuras, descontando un periodo de comercialización para los edificios con superficies no alquiladas.

El valor residual de la inversión se calcula capitalizando la renta estimada a final del periodo proyectado a una rentabilidad estimada (yield). El yield depende fundamentalmente del tipo de activo, de la ubicación, de los inquilinos, sus contratos y de la antigüedad del activo.

A continuación se muestran las rentabilidades consideradas para la obtención de la valoración de los activos de la Sociedad:

Sector	Exit Yields			
	2011		2010	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
OFICINAS	5,00%	8,00%	5,00%	8,00%
<i>Madrid</i>	5,00%	6,75%	5,00%	6,50%
<i>Barcelona</i>	5,50%	8,00%	5,50%	8,00%
INDUSTRIAL	7,50%	7,75%	7,50%	7,75%
COMERCIAL	6,25%	7,25%	6,25%	7,25%
HOTELES	6,00%	9,00%	6,00%	8,18%
PARKING	3,25%	5,00%	3,25%	4,75%
RESIDENCIAL	4,00%	4,50%	4,25%	4,50%
RESIDENCIAS 3ª EDAD	9,00%	10,00%	7,35%	10,00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2011 y 2010 fue del 2% para todos los ejercicios objeto de valoración. Los niveles de ocupación en ambas valoraciones se mantienen cercanos al 95%, promedio del nivel mantenido por la Sociedad en los últimos ejercicios. El horizonte temporal de la valoración en ambos ejercicios es de 10 años.

d) Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida,

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

- Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

g.1.1) Clasificación y valoración

- *Préstamos y partidas a cobrar:*

Activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- *Activos financieros disponibles para la venta:*

Se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en las categorías anterior y posterior.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Con posterioridad se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:*

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

Posteriormente se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

g.1.2) Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

g.1.3) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

g.1.4) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

- *Instrumentos de deuda*

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

- *Instrumentos de patrimonio*

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

g.2) Pasivos financieros

g.2.1) *Clasificación y valoración*

- *Débitos y partidas a pagar:*

Se trata de aquéllos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

Posteriormente se valoran a coste amortizado.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- *Derivados de cobertura:*

Incluye los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la nota correspondiente de la norma de registro y valoración de los mismos.

g.2.2) *Cancelación o baja de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

g.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión y del efecto impositivo de los mismos.

g.4) Coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de cambio y los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

h) Efectivo y otros activos líquidos

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

i) Transacciones en moneda distinta del euro

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta del euro se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable. Las diferencias de cambio se registran directamente en el patrimonio neto si la partida no monetaria se valora contra patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se valora contra el resultado del ejercicio.

j) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Sacyr Vallehermoso, S.A. y sus Sociedades participadas que cumplen lo establecido en el R.D.L. 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, realizando la preceptiva comunicación a la Agencia Tributaria, integrando el grupo fiscal consolidado 20/02 cuya Sociedad dominante es Sacyr Vallehermoso, S.A. con C.I.F. A-28013811.

La Sociedad, por cumplir lo establecido en la ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, ha optado por acogerse al Régimen de Consolidación Fiscal, mediante acuerdo de los Órganos de Administración, junto con el resto de empresas que componen el grupo fiscal consolidado.

La Sociedad cabecera del grupo fiscal consolidado es Sacyr Vallehermoso con N.I.F. A28013811 y nº de identificación fiscal consolidado 20/02.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 representa, con independencia del momento en que se produzca 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 del cierre del ejercicio, en tanto que los registros previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

l) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

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, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

n) Negocios conjuntos

La Sociedad registra en el balance los negocios conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, sino que participa en ellos a través de Uniones Temporales de Empresas (UTEs), en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Igualmente, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que corresponde a la Sociedad en función del porcentaje de participación.

Los resultados no realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

A 31 de diciembre de 2011 la Sociedad participa en las Uniones Temporales de Empresas con actividad que se detallan en la Nota 11.

o) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan y registran de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

- En las operaciones de fusión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

p) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; aquellos otros cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo de un año; los clasificados como mantenidos para negociar, excepto los derivados a largo plazo; y el efectivo y equivalentes. El resto se clasificarán como no corrientes.

q) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimientos de este epígrafe de los balances de situación para los ejercicios 2011 y 2010 se muestran a continuación:

Miles de euros	Saldo inicial a 01/01/2011	Entradas	Saldo final a 31/12/2011
Coste:			
Concesiones administrativas	11.525	-	11.525
Total coste	11.525	-	11.525
Amortización:			
Concesiones administrativas	(961)	(162)	(1.123)
Total amortización	(961)	(162)	(1.123)
Deterioro:			
Total deterioro	-	-	-
Total	10.564	(162)	10.402

Miles de euros	Saldo inicial a 01/01/2010	Entradas	Saldo final a 31/12/2010
Coste:			
Concesiones administrativas	11.525	-	11.525
Total coste	11.525	-	11.525
Amortización:			
Concesiones administrativas	(800)	(161)	(961)
Total amortización	(800)	(161)	(961)
Deterioro:			
Total deterioro	-	-	-
Total	10.725	(161)	10.564

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2011 y 2010 los derechos de explotación en régimen de alquiler de una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2099.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido movimientos en el presente epígrafe salvo las amortizaciones corrientes de los activos mencionados.

El valor razonable de los activos intangibles en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 13.000 miles de euros y 12.300 miles de euros, respectivamente.

No existen principales de deudas financieras que afecten a este epígrafe.

La Sociedad tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

6. Inmovilizado material

La Sociedad recoge bajo este epígrafe, principalmente, todos los proyectos en desarrollo hasta su puesta en funcionamiento. Su detalle y movimientos para los ejercicios 2011 y 2010 se muestran a continuación:

Miles de euros	Saldo 31/12/2010 <small>(Reexpresado)</small>	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2011
Coste:					
Terrenos y solares	-	-	-	-	-
Mobiliario	14	-	-	(14)	-
Construcciones en curso	419	159	(491)	-	87
Anticipos para inmovilizaciones	211	-	(16)	(195)	-
Total coste	644	159	(507)	(209)	87
Amortización:					
Mobiliario	(5)	(9)	-	14	-
Total amortización	(5)	(9)	-	14	-
Deterioro:					
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total	639	150	(507)	(195)	87

Miles de euros	Saldo 31/12/2009 <small>(Reexpresado)</small>	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2010 <small>(Reexpresado)</small>
Coste:					
Terrenos y solares	-	-	-	-	-
Mobiliario	29	1	-	(16)	14
Construcciones en curso	5.436	969	-	(5.986)	419
Anticipos para inmovilizaciones	25.925	32	-	(25.746)	211
Total coste	31.390	1.002	-	(31.748)	644
Amortización:					
Mobiliario	(20)	(1)	-	16	(5)
Total amortización	(20)	(1)	-	16	(5)
Deterioro:					
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total	31.370	1.001	-	(31.732)	639

No ha habido variaciones significativas en el ejercicio 2011 dentro del epígrafe de inmovilizaciones materiales.

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2010 dentro del epígrafe de inmovilizaciones materiales correspondían principalmente a:

- Anticipos e inmovilizado material en curso:
 - Baja por venta, una vez iniciada la explotación en régimen de alquiler de dicho inmueble, a una empresa del grupo de la promoción denominada Móstoles II (Madrid). La transmisión se realizó a precios de coste por lo que no generó resultados.
 - Resolución de la compraventa de un edificio en la calle Claudio Coello (Madrid) para la que la Sociedad entregó anticipos para su adquisición. No existía cláusula contractual adicional alguna vinculada al acuerdo de resolución que pudiera suponer una salida

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

adicional de recursos de la Sociedad. Dicha resolución no tuvo un impacto relevante en los resultados de la Sociedad del ejercicio 2010.

El valor razonable de las inmovilizaciones materiales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendía a 558 y 551 miles de euros, respectivamente.

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 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen elementos de inmovilizado material que estén afectos al cumplimiento de deudas financieras.

Todo el inmovilizado de la Sociedad se encuentra afecto a actividades empresariales propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional.

La Sociedad tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

En el ejercicio 2011, la Sociedad dio de baja mobiliario que estaba totalmente amortizado.

En el ejercicio 2011, la Sociedad también dio de baja anticipos para inmovilizaciones por presentaciones a concursos fallidos.

Tal y como se indica en la nota 2 de la memoria, la Sociedad ha procedido a reclasificar el importe recogido en el epígrafe de "Terrenos y construcciones" que aparecía en las anteriores cuentas anuales del ejercicio 2010 por importe de 320.365 miles de euros, formando parte del "Inmovilizado material" a la rúbrica "Inversiones en terrenos y bienes naturales" del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", ya que por la naturaleza de las mismas se considera más claro ubicado en este epígrafe.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de este epígrafe de los balances de situación para los ejercicios 2011 y 2010 se muestran a continuación:

Miles de euros	Saldo 31/12/2010 (Reexpresado)	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2011
Coste:					
Invers.en terrenos y bienes naturales	320.365	4.806	-	-	325.171
Construcciones para arrendamiento	2.069.127	6.317	507	-	2.075.951
Total coste	2.389.492	11.123	507	-	2.401.122
Amortización:					
Construcciones para arrendamiento	(227.155)	(27.055)	-	-	(254.210)
Total amortización	(227.155)	(27.055)	-	-	(254.210)
Deterioro:					
Construcciones para arrendamiento	(43.196)	(5.337)	-	1.820	(46.713)
Total deterioro	(43.196)	(5.337)	-	1.820	(46.713)
Total	2.119.141	(21.269)	507	1.820	2.100.199

Miles de euros	Saldo 31/12/2009 (Reexpresado)	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2010 (Reexpresado)
Coste:					
Invers.en terrenos y bienes naturales	466.480	2.705	-	(148.820)	320.365
Construcciones para arrendamiento	2.061.425	7.702	-	-	2.069.127
Total coste	2.527.905	10.407	-	(148.820)	2.389.492
Amortización:					
Construcciones para arrendamiento	(199.459)	(27.696)	-	-	(227.155)
Total amortización	(199.459)	(27.696)	-	-	(227.155)
Deterioro:					
Construcciones para arrendamiento	(30.921)	(12.275)	-	-	(43.196)
Total deterioro	(30.921)	(12.275)	-	-	(43.196)
Total	2.297.525	(29.564)	-	(148.820)	2.119.141

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2011 corresponden principalmente a la inversión en obras de urbanización en los terrenos propiedad de Testa y a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación.

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2010 dentro del epígrafe de inversiones en terrenos y bienes naturales correspondían principalmente a:

- Terrenos:
 - Transmisión de terrenos a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación realizada en el mes de julio de 2010 ascendió a 148.820 miles de euros. Los terrenos se transmitieron por el valor de la última tasación disponible, referida a 31 de diciembre de 2009, no generó resultados en la venta. Los derechos de crédito derivados de la transmisión fueron compensados mediante acuerdo entre las partes, incrementando la deuda que Grupo SyV mantenía con Testa Inmuebles en Renta, S.A.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

La Sociedad posee construcciones para arrendamiento cuyo coste neto de amortizaciones, separando construcción y terreno, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

Inmuebles	2011	2010
Terrenos	796.275	796.288
Construcciones	1.025.466	1.045.684
Total	1.821.741	1.841.972

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 2.997.806 miles de euros y 3.029.238 miles de euros, respectivamente.

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).

Los costes brutos contables de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 2.401.122 miles de euros y 2.050.982 miles de euros, respectivamente, siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2011 y 2010 por 1.865.218 miles de euros y 1.928.745 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 el experto independiente.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2011 y 2010, no ha habido capitalización de gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles en curso.

No se han capitalizado intereses financieros en los costes contables incluidos en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2011 y 2010, ni en ejercicios anteriores, como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

El importe capitalizado de gastos financieros en ejercicios anteriores ascendía a 30.189 miles de euros.

Ingresos y gastos relacionados:

En los ejercicios 2011 y 2010 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 178.424 miles de euros y a 176.553 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 30.327 miles de euros y a 28.600 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El importe de las pérdidas por deterioro y reversiones de pérdidas por deterioro figuran dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" .

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

Todos los contratos de arrendamiento en la Sociedad, están realizados de acuerdo con la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos.

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).

La Sociedad tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	Metros cuadrados 2011	Metros cuadrados 2010
Oficinas	482.878	482.878
Hoteles	90.813	92.338
Naves industriales	210.430	210.430
Aparcamientos	268.751	268.751
Residencias	9.429	9.429
Centros Comerciales	71.958	71.958
	1.134.259	1.135.784

La diferencia entre ambos ejercicios es debida a una actualización por mediciones realizadas en uno de los activos correspondiente al sector de hoteles.

Tal y como se indica en la nota 2 de la memoria, la Sociedad ha procedido a reclasificar el importe recogido en el epígrafe de "Terrenos y construcciones" que aparecía en las anteriores cuentas anuales del ejercicio 2010 por importe de 320.365 miles de euros, formando parte del "Inmovilizado material" a la rúbrica "Inversiones en terrenos y bienes naturales" del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", ya que por la naturaleza de las mismas se considera más claro ubicado en este epígrafe.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

8. Arrendamientos

Arrendamientos financieros, actuando la Sociedad como arrendatario

El detalle de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante arrendamiento financiero para los ejercicios 2011 y 2010 se muestra a continuación:

Sector	Número de Inmuebles		Coste Bruto Origen		Amortizaciones y Correcciones Valor.		Coste Neto		Precio Opción		Vencimiento Final
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
Oficinas	4	4	302.846	302.871	29.925	33.723	272.921	269.148	105.992	105.992	14/02/2018
Hotel	1	1	61.000	61.000	8.500	10.600	52.500	50.400	21.350	21.350	23/01/2023
TOTAL	5	5	363.846	363.871	38.425	44.323	325.421	319.548	127.342	127.342	

El valor de coste por el que fueron reconocidos inicialmente los activos por arrendamiento financiero fue el valor actual de los pagos mínimos a realizar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento financiero.

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Año 2011	-	10.680
Año 2012	10.808	10.866
Año 2013	11.019	11.055
Año 2014	11.234	11.247
Año 2015	11.454	11.443
Año 2016	11.676	11.642
Año 2017	11.904	11.844
Posteriores	134.085	134.013
Total neto (nota 9)	202.180	212.790

No existen cuotas contingentes reconocidas como gastos en los ejercicios 2011 y 2010.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, hasta el vencimiento final de los contratos.

	31-dic-11	31-dic-10
Menos de un año	27.614	24.944
Entre uno y cinco años	84.686	75.896
Más de cinco años	138.447	187.695
Total	250.747	288.535

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

9. Instrumentos financieros

a) Activos Financieros

a.1) *Categorías de activos financieros*

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se detallan en las notas 10 y 18, al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

2011			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Categorías			
Activos financieros a largo plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	45.669	45.669
Activos disponibles para la venta	128	-	128
- Valorados a coste	128	-	128
Total activos financieros no corrientes	128	45.669	45.797
Activos financieros a corto plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	10.585	10.585
Total activos financieros corrientes	-	10.585	10.585
Total	128	56.254	56.382

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de Diciembre de 2011:

2011			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Partidas de balance			
Activos financieros no corrientes:			
Inversiones financieras a largo plazo	128	45.669	45.797
- Instrumentos de patrimonio	128	-	128
- Créditos a terceros	-	23.954	23.954
- Otros activos financieros	-	21.715	21.715
Total activos financieros no corrientes	128	45.669	45.797
Activos financieros corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	10.585	10.585
- Clientes por ventas y prestación de servicios	-	5.314	5.314
- Deudores varios	-	2.378	2.378
- Otras cuentas a cobrar	-	2.893	2.893
Total activos financieros corrientes	-	10.585	10.585
Total	128	56.254	56.382

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se detallan en las notas 10 y 18, al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

2010			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Categorías			
Activos financieros a largo plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	37.168	37.168
Activos disponibles para la venta	128	-	128
- <i>Valorados a coste</i>	128	-	128
Total activos financieros no corrientes	128	37.168	37.296
Activos financieros a corto plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	15.145	15.145
Total activos financieros corrientes	-	15.145	15.145
Total	128	52.313	52.441

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de Diciembre de 2010:

2010			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Partidas de balance			
Activos financieros no corrientes:			
Inversiones financieras a largo plazo	128	37.168	37.296
- <i>Instrumentos de patrimonio</i>	128	-	128
- <i>Créditos a terceros</i>	-	15.908	15.908
- <i>Otros activos financieros</i>	-	21.260	21.260
Total activos financieros no corrientes	128	37.168	37.296
Activos financieros corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	15.145	15.145
- <i>Clientes por ventas y prestación de servicios</i>	-	6.193	6.193
- <i>Deudores varios</i>	-	6.543	6.543
- <i>Otras cuentas a cobrar</i>	-	2.409	2.409
Total activos financieros corrientes	-	15.145	15.145
Total	128	52.313	52.441

- Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Créditos a terceros	23.954	15.908
Fianzas de arrendamientos depositadas y entregadas	21.715	21.260
Total activos financieros a largo plazo	45.669	37.168
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestación de servicios	5.314	6.193
Deudores varios	959	3.092
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 18)	1.269	1.206
Administraciones Públicas deudoras (nota 16)	150	2.245
Activos por impuesto corriente con empresas del grupo (nota 18)	2.893	2.409
Total activos financieros a corto plazo	10.585	15.145
Total activos financieros	56.254	52.313

Los créditos a terceros incluyen fundamentalmente la linealización de los contratos de arrendamiento que tienen las subidas de rentas por arrendamiento a futuro establecidas en

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

importes fijos y saldos de clientes con vencimientos superiores a doce meses, concretamente en el año 2016.

- Fianzas de arrendamiento depositadas y entregadas

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.

a.2) Clasificación por vencimientos

No procede detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo", fundamentalmente porque lo componen las fianzas depositadas y recibidas de los inquilinos y la linealización de las rentas de determinados contratos de alquiler. Los únicos créditos a largo plazo claramente identificables se corresponden con el año 2016.

a.3) Correcciones por deterioro del valor originados por riesgo de crédito

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 no existen pérdidas significativas por deterioro registradas derivadas por riesgo de crédito en el balance de situación.

a.4) Transferencias de activos financieros

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 no se han realizado transferencias de activos financieros.

a.5) Activos cedidos y aceptados en garantía

Durante los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad no ha entregado en garantía ningún activo.

b) Pasivos Financieros

b.1) Categorías de pasivos financieras

La composición de los pasivos financieros a 31 de Diciembre de 2011, excluidas las deudas con empresas del grupo que se detallan en la nota 18, es la siguiente:

2011					
Categorías	Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Pasivos financieros a largo plazo:					
Débitos y partidas a pagar		2.385.334	-	-	2.385.334
Otros pasivos financieros		-	23.388	-	23.388
Derivados de cobertura		-	-	11.944	11.944
Total pasivos financieros no corrientes		2.385.334	23.388	11.944	2.420.666
Pasivos financieros a corto plazo:					
Débitos y partidas a pagar		118.783	9.063	-	127.846
Derivados de cobertura		-	-	1.878	1.878
Total pasivos financieros corrientes		118.783	9.063	1.878	129.724
Total		2.504.117	32.451	13.822	2.550.390

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de Diciembre de 2011:

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

2011					
Partidas de balance	Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Deudas a largo plazo:					
- Deudas con entidades de crédito		2.385.334	-	-	2.385.334
- Otros pasivos financieros		-	23.388	-	23.388
- Derivados de cobertura		-	-	11.944	11.944
Total pasivos financieros no corrientes		2.385.334	23.388	11.944	2.420.666
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		-	9.063	-	9.063
Deudas a corto plazo:					
- Deudas con entidades de crédito		118.783	-	-	118.783
- Derivados de cobertura		-	-	1.878	1.878
Total pasivos financieros corrientes		118.783	9.063	1.878	129.724
Total		2.504.117	32.451	13.822	2.550.390

La composición de los pasivos financieros a 31 de Diciembre de 2010, excluidas las deudas con empresas del grupo que se detallan en la nota 18, es la siguiente:

2010					
Categorías	Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Pasivos financieros a largo plazo:					
Débitos y partidas a pagar		2.492.302	-	-	2.492.302
Otros pasivos financieros		-	22.889	-	22.889
Derivados de cobertura		-	-	5.559	5.559
Total pasivos financieros no corrientes		2.492.302	22.889	5.559	2.520.750
Pasivos financieros a corto plazo:					
Débitos y partidas a pagar		113.906	16.879	-	130.785
Derivados de cobertura		-	-	3.613	3.613
Total pasivos financieros corrientes		113.906	16.879	3.613	134.398
Total		2.606.208	39.768	9.172	2.655.148

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de Diciembre de 2010:

2010					
Partidas de balance	Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Deudas a largo plazo:					
- Deudas con entidades de crédito		2.492.302	-	-	2.492.302
- Otros pasivos financieros		-	22.889	-	22.889
- Derivados de cobertura		-	-	5.559	5.559
Total pasivos financieros no corrientes		2.492.302	22.889	5.559	2.520.750
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		-	16.879	-	16.879
Deudas a corto plazo:					
- Deudas con entidades de crédito		113.906	-	-	113.906
- Derivados de cobertura		-	-	3.613	3.613
Total pasivos financieros corrientes		113.906	16.879	3.613	134.398
Total		2.606.208	39.768	9.172	2.655.148

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

- Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
A largo plazo:		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	2.193.962	2.290.192
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 8)	191.372	202.110
Total a largo plazo	2.385.334	2.492.302
A corto plazo:		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	107.975	103.226
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 8)	10.808	10.680
Total a corto plazo	118.783	113.906
Total	2.504.117	2.606.208

Dentro de los préstamos y créditos a corto plazo hay intereses devengados y no vencidos con entidades de crédito por 8.966 miles de euros.

La Sociedad tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 con distintas entidades financieras por un importe de 28.231 y 8.909 miles de euros, respectivamente.

- Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Proveedores	5.172	15.528
Acreeedores varios	97	932
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 18)	3.478	-
Otras deudas con administraciones públicas (Nota 16)	316	419
Total	9.063	16.879

En relación con la ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

	Pagos realizados en la fecha de cierre del balance de 2011	
	Miles de euros	%
Dentro del plazo máximo legal	83.398	99%
Resto	1.231	1%
Total pagos del ejercicio	84.629	100%
PMPE (días) de pagos	22	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	461	
Aclaración PMPE		Plazo medio ponderado excedido de pagos

Al cierre del ejercicio 2010, dentro del saldo de proveedores no había importes significativos que excedan del plazo permitido por la Ley 15/2010 que modifica la ley de medidas de lucha contra la morosidad.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

- Otros pasivos financieros

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
A largo plazo:		
Fianzas recibidas por arrendamientos	23.388	22.889
Total a largo plazo	23.388	22.889
Total	23.388	22.889

b.2) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" es el siguiente:

Miles de Euros	31-dic-11	31-dic-10
Año 2011	-	113.906
Año 2012	118.783	105.972
Año 2013	701.013	708.039
Año 2014	510.620	517.994
Año 2015	71.336	69.826
Año 2016	116.824	109.791
Año 2017	67.341	67.281
Posteriores	918.200	913.399
Total	2.504.117	2.606.208

El tipo de interés medio en 2011 y 2010 fue el 2,71% y el 2,33 %, respectivamente.

b.3) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

c) Otra Información

- La Sociedad al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 no tiene ningún compromiso firme de compra o venta de activos o pasivos financieros.
- Información sobre el valor razonable:

Los créditos y débitos a largo plazo y los valores representativos de deuda no cotizados se registran por su coste amortizado, que salvo mejor evidencia sería equivalente al valor razonable del mismo.

El valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales a c/p es el valor razonable de los mismos.

Los instrumentos de patrimonio no cotizados, incluidos en la categoría de activos financieros disponibles para la venta tienen un valor en libros de 128 miles de euros al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no se revela su valor razonable al no poder valorarse de manera fiable por no cotizar en un mercado activo.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

- Información sobre coberturas:

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) con los siguientes notacionales:

<i>Miles de euros</i>	31-dic-11	31-dic-10
Con I.R.S.	133.700	141.000
Con C.A.P.	38.640	40.320
TOTAL	172.340	181.320

De acuerdo con las políticas de gestión del riesgo adoptadas por la Sociedad, únicamente en determinadas circunstancias se recurre a la contratación de instrumentos financieros derivados o similares, procurando, en todo caso, conseguir el máximo de eficacia en su relación de cobertura con el subyacente de que se trate.

En ocasiones, la Sociedad opta por proceder a la refinanciación de parte de su deuda, en un intento de reducir el coste de su pasivo financiero, adaptándolo a unas condiciones de mercado más favorables. En estos casos, siempre se procura que los instrumentos derivados contratados con anterioridad, actúen como instrumentos de cobertura del riesgo asociado a los nuevos flujos.

La Sociedad identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

De acuerdo a los requerimientos de la actual normativa contable española, la Sociedad ha realizado tests de eficacia, prospectivos y retrospectivos, a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.
- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como su valor bruto, y el desglose por vencimiento de los valores notacionales, se presenta a continuación:

2011			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
<i>Miles de euros</i>								
TIPO/INSTRUMENTO	Valoración	Nocionales	2012	2013	2014	2015	2016	Posteriores
CAP	10	38.640	1.680	1.680	35.280	0	-	-
IRS	(13.832)	133.700	7.500	7.900	8.100	8.500	8.900	92.800
Total Instr. Financ. Cobertura	(13.822)	172.340	9.180	9.580	43.380	8.500	8.900	92.800

2010			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
<i>Miles de euros</i>								
TIPO/INSTRUMENTO	Valoración	Nocionales	2011	2012	2013	2014	2015	Posteriores
CAP	98	40.320	1.680	1.680	1.680	35.280	-	-
IRS	(9.270)	141.000	7.300	7.500	7.900	8.100	8.500	101.700
Total Instr. Financ. Cobertura	(9.172)	181.320	8.980	9.180	9.580	43.380	8.500	101.700

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

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

<u>Miles de euros</u>	2011	2010
2011	0	(3.613)
2012	(1.878)	(2.816)
2013	(3.514)	(1.695)
2014	(2.954)	(837)
2015	(2.337)	(214)
2016	(1.651)	(241)
2017 y posteriores	(1.488)	244
TOTAL	(13.822)	(9.172)

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la nota 4 sobre normas de registro y valoración, para poder clasificar los instrumentos financieros calificados como de cobertura. En concreto, han sido designados formalmente como tales, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

La valoración de los derivados se ha realizado mediante descuento de flujos en base a los tipos implícitos en la curva cupón cero pantalla ICAPEURO interpolada según los periodos de fijación y liquidación establecidos en cada operación, actualizando todos los flujos a la fecha de cierre de cada ejercicio. La técnica utilizada a 31 de diciembre de 2011 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2010. La cartera de instrumentos de cobertura de tipo de interés que presenta el grupo se compone casi en su totalidad de IRS vanilla, sin valor temporal que pueda verse afectado por volatilidades.

El importe reconocido en el Patrimonio Neto durante los ejercicios 2011 y 2010 es de (5.661) miles de euros y (4.834) miles de euros respectivamente, ambos importes netos de impuestos. Durante los ejercicios 2011 y 2010 se ha imputado un gasto de 3.436 miles de euros y 14.206 miles de euros respectivamente a la cuenta de pérdidas y ganancias desde patrimonio neto.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

10. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de Diciembre de 2011 y 2010 son los siguientes:

	Saldo inicial a 01/01/2011	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final a 31/12/2011
Trade Center Hotel, S.L.U.	12.020	-	-	-	12.020
Testa Residencial, S.L.U.	101.732	-	-	-	101.732
Gesfontesta, S.A.U.	642	-	-	-	642
Nisa V.H., S.A.U.	1.134	-	-	-	1.134
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	3
Bardiomar, S.L.	19.713	-	-	-	19.713
PK Inversiones 22, S.L.	30	-	-	-	30
Itaceco, S.L.U.	6	-	-	-	6
Testa American Real Estate Corporation	70.682	-	-	-	70.682
Tesfran, S.A.	663.669	6.234	-	-	669.903
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	6.650	1.110	-	-	7.760
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.287	-	-	-	4.287
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	11.572	-	-	-	11.572
Participaciones empresas del Grupo y Multigrupo	892.140	7.344	-	-	899.484
PK Hoteles 22, S.L.	5.689	-	-	-	5.689
Parking del Palau, S.A.	659	-	-	-	659
Participaciones empresas Asociadas	6.348	-	-	-	6.348
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	(3.066)	(828)	-	-	(3.894)
PK Hoteles 22, S.L.	(2.563)	-	317	-	(2.246)
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(5.629)	(828)	317	-	(6.140)
Valor neto participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18)	892.859	6.516	317	-	899.692
Sacyr Vallehermoso, S.A.	796.246	418.741	(414.698)	-	800.289
Trade Center Hotel, S.L.U.	9.335	-	(3.192)	-	6.143
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	819	10	-	-	829
Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18)	806.400	418.751	(417.890)	-	807.261
Valor neto participaciones y créditos empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	1.699.259	425.267	(417.573)	-	1.706.953

	Saldo inicial a 01/01/2010	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final a 31/12/2010
Trade Center Hotel, S.L.U.	12.020	-	-	-	12.020
Testa Residencial, S.L.U.	101.732	-	-	-	101.732
Gesfontesta, S.A.U.	642	-	-	-	642
Nisa V.H., S.A.U.	1.134	-	-	-	1.134
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	-	3
Bardiomar, S.L.	19.713	-	-	-	19.713
PK Inversiones 22, S.L.	30	-	-	-	30
Itaceco, S.L.U.	6	-	-	-	6
Testa American Real Estate Corporation	70.682	-	-	-	70.682
Tesfran, S.A.	663.592	77	-	-	663.669
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	-	2.220	-	4.430	6.650
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.287	-	-	-	4.287
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	11.572	-	-	-	11.572
Habitat Baix, S.L.	9.536	-	(9.536)	-	-
Participaciones empresas del Grupo y Multigrupo	894.949	2.297	(9.536)	4.430	892.140
PK Hoteles 22, S.L.	5.689	-	-	-	5.689
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	4.430	-	-	(4.430)	-
Parking del Palau, S.A.	659	-	-	-	659
Participaciones empresas Asociadas	10.778	-	-	(4.430)	6.348
PK Hoteles 22, S.L.	(1.938)	(626)	-	-	(2.564)
Tesfran, S.A.	(20.197)	-	20.197	-	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	(3.029)	(37)	-	-	(3.066)
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(25.164)	(663)	20.197	-	(5.630)
Valor neto participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	880.563	1.634	10.661	-	892.858
Sacyr Vallehermoso, S.A.	602.246	474.340	(280.340)	-	796.246
Trade Center Hotel, S.L.U.	12.713	-	(3.378)	-	9.335
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	809	10	-	-	819
Habitat Baix, S.L.	33.712	555	(34.267)	-	-
Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18)	649.480	474.905	(317.985)	-	806.400
Valor neto participaciones y créditos empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	1.530.043	476.539	(307.324)	-	1.699.258

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

El detalle de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

AÑO 2011

Nombre de la Sociedad	% Participación		Valor neto contable	PATRIMONIO NETO				Dividendos recibidos
	Directa	Indirecta		Capital	Reservas y otros	Resultado neto	Valor teórico contable % Particip.	
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España</i>	100,00%	0,00%	12.020	12.020	14.234	2.455	28.709	0
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	101.732	102.696	22.634	6.405	131.735	0
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	642	571	143	1.843	2.557	1.669
Nisa V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España</i>	100,00%	0,00%	1.134	1.134	240	27	1.401	0
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	3	3	1	423	427	380
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	0,00%	19.713	7.631	1.005	2.765	5.701	1.280
PK Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	0,00%	30	60	6	-30	18	0
Itaceco, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	6	6	-2	0	4	0
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	0,00%	70.682	73.000 *	55.116 *	4.202 *	132.318 *	0
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,99%	0,00%	669.903	667.000	3.064	23.423	693.418	0
Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	4.287	180	4.104	0	4.284	0
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	0,00%	7.679	6.314	248	-26	3.268	0
PK Hoteles 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	0,00%	3.442	5.801	-920	37	1.598	0
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	0,00%	7.760	9.990	26.767	-8.644	12.493	0
Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	0,00%	659	1.998	325	130	809	66
Total empresas del grupo y asociadas			899.692	888.404	126.965	33.010	1.018.740	3.395

* Estos importes están expresados en dólares, el valor teórico contable a tipo de cambio de cierre asciende a 102.097 miles de Euros.

AÑO 2010

Nombre de la Sociedad	% Participación		Valor neto contable	PATRIMONIO NETO				Dividendos recibidos
	Directa	Indirecta		Capital	Reservas y otros	Resultado neto	Valor teórico contable % Particip.	
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	0,00%	12.020	12.020	11.911	2.322	26.253	0
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	101.732	102.696	17.160	5.474	125.330	0
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	642	571	143	1.670	2.384	1.976
Nisa V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	0,00%	1.134	1.134	220	20	1.374	0
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	3	3	1	379	383	413
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	0,00%	19.713	7.631	721	2.218	5.285	858
PK Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	0,00%	30	60	-18	24	33	0
Itaceco, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	6	6	-2	0	4	0
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	0,00%	70.682	73.000 *	50.646 *	4.470 *	128.116 *	0
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,09%	0,00%	663.669	667.000	-17.722	20.785	663.965	0
Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	0,00%	4.287	180	4.104	0	4.284	0
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	0,00%	8.506	6.314	275	-26	3.282	0
PK Hoteles 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	0,00%	3.125	5.801	-1.813	140	1.342	0
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	0,00%	6.650	7.493	7.264	0	6.558	0
Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	0,00%	659	1.998	359	167	833	198
Total empresas del grupo y asociadas			892.858	885.907	73.249	37.643	969.425	3.445

* Estos importes están expresados en dólares, el valor teórico contable a tipo de cambio de cierre asciende a 95.852 miles de Euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Durante el ejercicio 2011, los movimientos más significativos son el desembolso de 1.110 miles de euros por sus accionistas en el capital de Pazo de Congresos de Vigo, S. A. con lo que queda totalmente desembolsado y la compra de acciones de Tesfran, S. A. quedando la participación en el 99,99%.

Durante el ejercicio 2010, el movimiento más destacado fue la venta de la sociedad Habitat Baix, S.L. a una sociedad del Grupo SyV por importe de 9.102 miles de euros, así como la transmisión de los créditos con la citada compañía por importe de 33.712 miles de euros.

Las sociedades Trade Center Hotel, S.L., Testa Residencial, S.L., Pazo de Congresos de Vigo, S.A. y Tesfran, S.A. están auditadas por Ernst & Young para los ejercicios 2011 y 2010 y la sociedad Testa American Real Estate Corporation está auditada por Kaufman Rossin & Co para los ejercicios 2011 y 2010.

Las sociedades Bardiomar, S.L. y Gesfontesta, S.A.U. están auditadas para los ejercicios 2011 y 2010 por las compañías Deloitte y ECT Auditores Consultores, respectivamente.

Para el cálculo del valor teórico contable se han tenido en consideración las plusvalías tácitas existentes en dichas sociedades al cierre del ejercicio.

Ninguna de las sociedades cotiza en mercados de valores organizados a excepción de Tesfran, S.A. que cotiza en el mercado Euronext de París.

De acuerdo con las exigencias del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha cumplido con el requisito de notificar a las Sociedades sobre las que había tomado una participación superior al 10%, y si ya poseía esta participación, ha comunicado las adquisiciones adicionales o ventas superiores al 10%.

El detalle de las actividades y domicilios de las empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

Nombre Sociedad	Actividad	Dirección
Trade Center Hotel, S.L.U.	Patrimonio en Renta	Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España
Testa Residencial, S.L.U.	Patrimonio en Renta	Pº Castellana, 83-85. Madrid. España
Gesfontesta, S.A.U.	Prestación de Servicios	Pº Castellana 83-85. Madrid. España
Nisa V.H., S.A.U.	Sin Actividad	Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios	Pº Castellana 83-85. Madrid. España
Bardiomar, S.L.	Patrimonio en Renta	Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España
PK Inversiones 22, S.L.	Prestación de Servicios	C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España
Itaceco, S.L.U.	Sin Actividad	Pº Castellana 83-85. Madrid. España
Testa American Real Estate Corporation	Patrimonio en Renta	1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU
Tesfran, S.A.	Patrimonio en Renta	Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia
Prosacyr Hoteles, S.A.	Sin Actividad	Pº Castellana, 83-85. Madrid. España
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Patrimonio en Renta	C/ Fuencarral, 123. Madrid. España
PK Hoteles 22, S.L.	Patrimonio en Renta	C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo	Avda. García Barbón, 1. Vigo. España
Parking del Palau, S.A.	Patrimonio en Renta	Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España

11. Negocios conjuntos

El detalle al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 de las explotaciones significativas controladas conjuntamente, en las que la Sociedad participa a través de uniones temporales de empresas, es el siguiente:

UTES	Participación	Valor neto	F. Operativo	Actividad
UTE Testa Valleh.Móstoles Sur	80,00%	5	6	Construcción de vivienda protegida
UTE Testa-VDP Paracuellos	80,00%	5	6	Construcción de vivienda protegida
II UTE Testa Valleh.Móstoles Sur	80,00%	5	6	Construcción de vivienda protegida

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

12. Efectivo y equivalentes al efectivo

El detalle de esta rúbrica de los balances de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Efectivo	15.381	210.001
Equivalentes al efectivo	90.000	1.000
Total	105.381	211.001

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

El importe de equivalentes al efectivo se corresponde con imposiciones muy líquidas en repos a un tipo de interés medio de 2,78% anual.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

13. Patrimonio neto y fondos propios

El detalle y movimiento de los fondos propios durante los ejercicios 2011 y 2010 se muestra en el Estado de cambios en el patrimonio neto, el cual forma parte integrante de las cuentas anuales.

a) Capital suscrito:

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 el capital social de la Sociedad asciende a 692.855 miles de euros, representado por 115.475.788 acciones de 6 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. No existen derechos de fundador. El accionista mayoritario de la Sociedad es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,5%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la totalidad de las acciones de la Sociedad emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 14 de junio de 2011 delegó en el Consejo, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante. Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso admitido en Derecho.

b) Reservas de la Sociedad:

El detalle de las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-11	31-dic-10
Reserva legal	72.641	67.698
Reservas voluntarias	330.074	313.590
Total	402.715	381.288

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Las Sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, la reserva legal asciende al 10,48 % y 9,77% del capital social, respectivamente.

Las reservas voluntarias y la prima de emisión de la Sociedad son de libre disposición.

14. Provisiones y contingencias

a) Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo de los balances de situación al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Saldo inicial a 01/01/11	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	Saldo final a 31/12/11
Provisión pago impuestos	213	823	-	29	1.065
Otras provisiones	5.029	2.938	-	-	7.967
Total a largo plazo	5.242	3.761	-	29	9.032

	Saldo inicial a 01/01/10	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	Saldo final a 31/12/10
Provisión pago impuestos	1.077	213	(1.077)	-	213
Otras provisiones	7.694	-	(2.665)	-	5.029
Total a largo plazo	8.771	213	(3.742)	-	5.242

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

En el epígrafe de provisiones para impuestos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

b) Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo de los balances de situación al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Saldo inicial a 01/01/11	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final a 31/12/11
Provisión para cierre de obra	903	-	(445)	-	458
Total a corto plazo	903	-	(445)	-	458

	Saldo inicial a 01/01/10	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final a 31/12/10
Provisión para cierre de obra	800	103	-	-	903
Total a corto plazo	800	103	-	-	903

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Este epígrafe incluye principalmente las provisiones de cierre de obra correspondientes a los proyectos de obra finalizados y que han entrado en explotación.

c) Contingencias, avales y garantías

En la Sociedad a 31 de Diciembre de 2011 y 2010, existían garantías técnicas prestadas a terceros por importe de 7.048 miles de euros y 15.281 miles de euros, respectivamente, y garantías financieras prestadas por importe de 1.213 miles de euros y 2.107 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, a 31 de Diciembre de 2011 y 2010 la Sociedad ha prestado garantía solidaria junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de crédito con límite de 259.580 miles de euros y 237.580 miles de euros, respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre del ejercicio 2011 es de 154.638 miles de euros y a cierre del ejercicio 2010 es de 146.935 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2011 y 2010 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 314.811 miles de euros.

15. Política de Gestión de Riesgos y Capital

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en el sector de alquiler, en el que actúa la Sociedad, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

A continuación se muestra el periodo medio de cobro (en días) de los clientes por ventas y prestaciones de servicios obtenidos del balance de cierre de los ejercicios 2011 y 2010.

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	4.503	5.248
Cifra de Negocios	179.988	178.092
Periodo medio de cobro (Nº días)	9	11

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

También es de destacar que al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tiene concedido un préstamo por importe de 799 millones de euros y 795 millones de euros, respectivamente, a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el que también se integra Testa Inmuebles en Renta, S.A. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos de la Sociedad. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad Dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. No obstante, todos estos factores de riesgo tienen su correspondiente factor mitigante como se indican en la nota 2, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; (ii) la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad, y (iii) la intención/capacidad de renegociación de la deuda con vencimiento en el ejercicio 2012 en la medida en que fuera necesario.

Para gestionar el riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo del ejercicio, la Sociedad ha puesto en marcha renegociaciones de las pólizas de crédito y préstamos con vencimiento a corto plazo con suficiente anticipación.

A la fecha de formulación de cuentas la Sociedad ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2012, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por la Sociedad la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

Las inversiones en inmuebles son financiadas en parte con recursos generados por la Sociedad y parte con préstamos a largo plazo (7-15 años). Estas inversiones deben generar cash flow para poder hacer frente a los gastos operativos propios, al servicio de la deuda (pagos de intereses y principales), los gastos generales de la Sociedad y retribuir los capitales propios.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles del Grupo Testa para los ejercicios 2011 y 2010, en función de los metros cuadrados ocupados, se ha situado en el 95,5% y 98,0%, y en función de las rentas se ha situado en el 98,4% y 97,6% respectivamente.

- **Riesgo de tipo de interés:** el riesgo mayoritario al que la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de los ejercicios 2011 y 2010, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

<i>Miles de Euros</i>	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	268.128	10,71%	352.898	13,54%
Deuda a tipo de interés variable	2.235.989	89,29%	2.253.310	86,46%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.504.117	100,00%	2.606.208	100,00%

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de contratos de cobertura. Estos instrumentos financieros aseguran el pago de un tipo fijo en los préstamos inherentes a la financiación de los proyectos en activos para alquiler. Un 100% de la cartera de derivados son coberturas eficaces. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

TESTA	2011		2010	
	Estimación anual gastos financieros al coste medio actual	77.421		71.036
	Co + 1	Co - 1	Co + 1	Co - 1
Gasto financiero al coste medio +1 / -1 punto:	100.973	53.869	94.830	47.242
Variación en Resultado:	-16.486	16.486	-16.656	16.656
Variación en Patrimonio:	-11.610	11.309	-11.588	11.311

Se ha descartado la hipótesis de calcular el impacto que en resultados tendría la bajada de un punto en los tipos de referencia, por la improbabilidad de que la curva euribor al cierre del ejercicio 2011 admitiera un descuento de esa magnitud.

- **Riesgo de tipo de cambio:** la política de la Sociedad 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, en el caso que la política de la Sociedad se oriente a una expansión geográfica, 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 capital:** El ratio de apalancamiento de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
DEUDA FINANCIERA	2.504.117	2.606.208
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	288.727	280.823
INVERSIONES FINANCIERAS A C/P	(10.185)	(13.223)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(105.381)	(211.001)
TOTAL DEUDA NETA	2.677.278	2.662.807
PATRIMONIO NETO	1.192.789	1.210.934
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.870.067	3.873.741
RATIO DE APALANCAMIENTO	69,18%	68,74%

- **Riesgo de mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación o selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello la Sociedad consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

16. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

• **Saldos deudores:**

<u>Miles de Euros</u>	2011	2010
H.P. IVA Soportado pendiente de liquidar	0	0
Hacienda Pública deudora por IVA	6	2.101
H.P. por retenciones pendientes de liquidar	144	144
Total (nota 9.a)	150	2.245

• **Saldos acreedores:**

<u>Miles de Euros</u>	2011	2010
H.P. acreedora por conceptos fiscales	269	369
Organismos de la Seguridad Social acreedores	47	50
Total (nota 9.b)	316	419

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios y las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de 2011 y 2010 es la siguiente:

<u>Miles de euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias 2011	
	41.613	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	20.572	-
Diferencias permanentes	9.939	156
Diferencias temporarias	0	4.043
- con origen en el ejercicio	-	0
- con origen en ejercicios anteriores	0	4.043
Total Aumentos/Disminuciones	30.511	4.199
Base imponible (resultado fiscal)	67.925	

<u>Miles de euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias 2010	
	49.430	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	18.140	-
Diferencias permanentes	435	4.093
Diferencias temporarias	0	4.043
- con origen en el ejercicio	-	0
- con origen en ejercicios anteriores	0	4.043
Total Aumentos/Disminuciones	18.575	8.136
Base imponible (resultado fiscal)	59.869	

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio Neto

Los impuestos reconocidos en los ejercicios 2011 y 2010 directamente en el Patrimonio Neto de Testa Inmuebles en Renta, corresponden únicamente al efecto impositivo de la valoración de las operaciones de cobertura que tiene suscritas la Sociedad, ver nota 9, y se desglosa en el estado de ingresos y gastos reconocidos.

d) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar por los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos que componen el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	62.185	67.570
Diferencias permanentes	9.783	(3.658)
Base contable del impuesto	71.968	63.912
Cuota al 30%	21.591	19.174
Deducciones y Bonificaciones	(1.019)	(1.034)
Por doble imposición	(1.019)	(1.034)
Por reinversión de beneficios	-	-
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	20.572	18.140
Impuesto corriente:	19.359	16.927
Por operaciones continuadas	19.359	16.927
Impuesto diferido:	1.213	1.213
Por operaciones continuadas	1.213	1.213
Total gasto por impuesto	20.572	18.140

e) Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2010	Altas	Bajas	2011
Valoración de operaciones de cobertura	2.752	1.395	-	4.147
Total activos por impuesto diferido	2.752	1.395	0	4.147
<i>Miles de Euros</i>	2009	Altas	Bajas	2010
Provisiones de construcciones para arrendamiento	1.597	-	(1.597)	-
Valoración de operaciones de cobertura	4.942	-	(2.190)	2.752
Total activos por impuesto diferido	6.539	0	-3.787	2.752

Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

f) Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2010	Altas	Bajas	2011
Diferimiento arrendamiento financiero	9.192	1.212	-	10.404
Total pasivos por impuesto diferido	9.192	1.212	-	10.404

<i>Miles de Euros</i>	2009	Altas	Bajas	2010
Diferimiento arrendamiento financiero	7.979	1.213	-	9.192
Total pasivos por impuesto diferido	7.979	1.213	-	9.192

g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2007 (sólo para el Impuesto de Sociedades) y 2008 a 2011 para todos los impuestos que le son de aplicación. En relación a los ejercicios que han sido inspeccionados, en determinados casos, los distintos criterios aplicados por las citadas autoridades fiscales han originado actas de regularización que se encuentran impugnadas por el Grupo SyV. Dichas actas fueron firmadas en disconformidad por Sacyr Vallehermoso, S.A. e incluían acuerdos de liquidación e imposición de sanciones, por un importe, en la parte que afecta a Testa Inmuebles en Renta, S.A., de aproximadamente, 1.213 miles de euros. En opinión de la dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no se estima que el resultado final de los recursos presentados tenga un impacto significativo en los estados financieros a cierre del ejercicio 2011. Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de los ejercicios posteriores abiertos a inspección no serán significativos.

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2011 y 2010, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos es la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
	Actividades	Actividades
Ingresos por arrendamientos	179.584	177.714
Prestación de servicios (tasas de estructura)	404	378
Total	179.988	178.092

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
	Mercados	Mercados
España	179.988	178.092
Total	179.988	178.092

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

b) Gastos de personal

El detalle del epígrafe, Gastos de personal, de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
Sueldos, salarios y asimilados	3.929	3.650
Cargas sociales	627	621
Total	4.556	4.271

Como principal importe incluido dentro de las cargas sociales figuran las aportaciones a la Seguridad Social.

c) Servicios exteriores

El detalle de la partida servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
Arrendamientos y cánones	187	218
Reparaciones y conservación	7.928	7.524
Servicios de profesionales independientes	1.251	868
Primas de seguros	745	779
Servicios bancarios y similares	15	11
Publicidad, propagandas y RRPP	113	61
Suministros	2.831	2.559
Otros servicios	5.170	4.912
Total servicios exteriores	18.240	16.932

d) Ingresos y gastos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2011	2010
Gastos financieros hipotecas	(53.554)	(49.452)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(11.040)	(8.327)
Gastos financieros leasing	(4.423)	(3.715)
Gastos financ. derivados, lin. crédito y gtos. asimilados	(8.788)	(20.140)
Gastos financieros y gastos asimilados	(77.805)	(81.634)
Gastos financieros empresas grupo y asociadas (nota 18)	(4.469)	(3.015)
Diferencias negativas de cambio	(476)	(613)
Variación de provisiones y resultados por ventas	(511)	19.146
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(83.261)	(66.116)
Ingresos financieros de Instr. Patrim. Emp. Grupo (nota 18)	3.395	3.445
Ingresos financieros de Instr. Financ. Emp. Grupo (nota 18)	30.430	24.133
Otros intereses e ingresos	779	105
Diferencias positivas de cambio	-	-
TOTAL INGRESOS	34.604	27.683
RESULTADO FINANCIERO	(48.657)	(38.433)

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

2011	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS					
Arrendamientos operativos	1.676	3.782	-	-	5.458
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.676	-	-	-	1.676
SACYR, S.A.U.	-	1.213	-	-	1.213
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	-	656	-	-	656
SACYR CONCESIONES S.L.	-	244	-	-	244
VALORIZA GESTION, S.A.	-	453	-	-	453
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	-	79	-	-	79
VALORIZA FACILITIES, S.A.	-	402	-	-	402
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	438	-	-	438
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	-	297	-	-	297
Contratos de gestión o colaboración	-	405	-	-	405
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	125	-	-	125
TESFRAN	-	280	-	-	280
Intereses (nota 17.d)	30.133	297	-	-	30.430
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	30.133	-	-	-	30.133
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	-	284	-	-	284
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	13	-	-	13
Dividendos recibidos (nota 17.d)	-	3.395	-	-	3.395
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	-	1.669	-	-	1.669
GESFONTESTA, S.A.U.	-	380	-	-	380
GESCENESTA, S.L.U.	-	1.280	-	-	1.280
BARDIOMAR, S.L.	-	66	-	-	66
PARKING DEL PALAU, S.A.	-	-	-	-	-
Garantías y avales otorgados	2.210	-	-	-	2.210
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.210	-	-	-	2.210
Ingresos por servicios diversos	-	-	245	-	245
PK INVERSIONES 22	-	-	245	-	245
TOTAL INGRESOS	34.019	7.879	245	-	42.143
GASTOS					
Arrendamientos operativos	39	-	-	-	39
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	39	-	-	-	39
Recepción de servicios	611	8.105	-	12	8.728
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	611	-	-	-	611
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	8.063	-	-	8.063
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	20	-	-	20
GESFONTESTA, S.A.U.	-	2	-	-	2
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	1	-	-	1
PARKING DEL PALAU	-	-	-	12	12
SACYR S.A.U.	-	19	-	-	19
Contratos de gestión o colaboración	2.478	-	-	-	2.478
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.478	-	-	-	2.478
Intereses (nota 17.d)	-	4.469	-	-	4.469
GESFONTESTA, S.A.U.	-	76	-	-	76
GESCENESTA, S.L.U.	-	9	-	-	9
NISA VALLEHERMOSO, S.A.U.	-	40	-	-	40
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	559	-	-	559
TESFRAN	-	2.934	-	-	2.934
TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	-	545	-	-	545
SACYR S.A.U.	-	190	-	-	190
VALORIZA SS MEDIOAMBIENTALES	-	116	-	-	116
TOTAL GASTOS	3.128	12.574	-	12	15.714
2010					
2010	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS					
Arrendamientos operativos	2.404	3.985	-	128	6.517
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.404	-	-	-	2.404
SACYR, S.A.U.	-	1.423	-	-	1.423
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	719	-	-	719
VALORIZA GESTION, S.A.U.	-	518	-	-	518
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	329	-	-	329
SACYR CONCESIONES, S.L.	-	281	-	-	281
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	296	-	-	296
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	275	-	-	275
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	-	144	-	-	144
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS	-	-	-	128	128
Contratos de gestión o colaboración	-	378	-	-	378
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	118	-	-	118
TESFRAN	-	260	-	-	260
Intereses (nota 17.d)	23.224	909	-	-	24.133
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	23.224	-	-	-	23.224
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	-	341	-	-	341
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	13	-	-	13
HABITAT BAIX, S.L.	-	555	-	-	555
Dividendos recibidos (nota 17.d)	-	3.247	198	-	3.445
GESFONTESTA, S.A.U.	-	1.976	-	-	1.976
GESCENESTA, S.L.U.	-	413	-	-	413
BARDIOMAR, S.L.	-	858	-	-	858
PARKING DEL PALAU, S.A.	-	-	198	-	198
Garantías y avales otorgados	1.650	-	-	-	1.650
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.650	-	-	-	1.650
TOTAL INGRESOS	27.278	8.519	198	128	36.123
GASTOS					
Arrendamientos operativos	43	-	-	-	43
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	43	-	-	-	43
Recepción de servicios	612	7.794	-	-	8.406
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	612	-	-	-	612
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	7.753	-	-	7.753
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	41	-	-	41
Contratos de gestión o colaboración	2.588	-	-	-	2.588
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.588	-	-	-	2.588
Intereses (nota 17.d)	-	3.015	-	-	3.015
GESFONTESTA, S.A.U.	-	55	-	-	55
GESCENESTA, S.L.U.	-	6	-	-	6
NISA VALLEHERMOSO, S.A.U.	-	31	-	-	31
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	214	-	-	214
TESFRAN	-	2.332	-	-	2.332
TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	-	377	-	-	377
TOTAL GASTOS	3.243	10.809	-	-	14.052
OTRAS OPERACIONES					
Venta de Inmovilizado Material	-	148.812	-	-	148.812
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	148.812	-	-	148.812
Venta de Instrumentos financieros (nota 10)	-	43.369	-	-	43.369
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	43.369	-	-	43.369
Garantías y avales prestados	289.566	25.245	-	-	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	-	-	-	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	25.245	-	-	25.245
TOTAL OTRAS OPERACIONES	289.566	217.426	-	-	506.992

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas a final de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

2011	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Instrumentos de patrimonio (nota 10)	-	895.590	4.102	-	899.692
Créditos a empresas (nota 10)	799.158	-	-	-	799.158
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	799.158	-	-	-	799.158
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	799.158	895.590	4.102	-	1.698.850
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	657	612	-	-	1.269
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	657	-	-	-	657
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	98	-	-	98
SACYR, S.A.U.	-	33	-	-	33
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	13	-	-	13
PK INVERSIONES 22, S.L.	-	412	-	-	412
ERANTOS, S.A.U.	-	15	-	-	15
VALORIZA GESTION, S.A.U.	-	49	-	-	49
Activos por impuesto corriente, Consolidación fiscal (nota 9.a)	2.893	-	-	-	2.893
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.893	-	-	-	2.893
Créditos a empresas (nota 10)	8.103	-	-	-	8.103
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.131	-	-	-	1.131
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	6.143	-	-	-	6.143
PROVITAL CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	829	-	-	-	829
Otros activos financieros	-	-	180	1.902	2.082
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	114	-	114
PARKING DEL PALAU	-	-	66	-	66
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	102	102
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	1.571	1.571
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	229	229
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	11.653	612	180	1.902	14.347
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Deudas a largo plazo:	-	14.275	-	-	14.275
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	14.275	-	-	14.275
Fianzas de arrendamiento recibidas	234	510	-	-	744
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	234	-	-	-	234
SACYR, S.A.U.	-	165	-	-	165
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	97	-	-	97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	56	-	-	56
VALORIZA GESTION, S.A.U.	-	68	-	-	68
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	52	-	-	52
SACYR CONCESIONES, S.L.	-	34	-	-	34
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	-	-	-	-	-
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	38	-	-	38
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	234	14.785	-	-	15.019
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	-	203.404	-	-	203.404
TESFRAN	-	171.116	-	-	171.116
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	21	-	-	21
PROSACYR HOTELES, S.A.U.	-	4.293	-	-	4.293
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	23.304	-	-	23.304
GESFONTESTA, S.A.U.	-	2.848	-	-	2.848
GESCENTESTA, S.A.U.	-	321	-	-	321
NISA VH, S.A.U.	-	1.501	-	-	1.501
Otras deudas a corto plazo	2.333	218	-	2.376	4.927
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.333	-	-	-	2.333
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	(1)	-	-	(1)
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	7	-	-	7
BARDIOMAR S.L.	-	220	-	-	220
GESCENTESTA, S.A.U.	-	(1)	-	-	(1)
PAZO DE CONGRESOS DE VIGO, S.A.	-	(7)	-	-	(7)
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	126	126
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	1.964	1.964
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	286	286
Proveedores/ acreedores comerciales	258	3.220	-	-	3.478
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	258	-	-	-	258
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	60	-	-	60
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	2.419	-	-	2.419
VALORIZA ENERGIA	-	21	-	-	21
SACYR, S.A.U.	-	527	-	-	527
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	3	-	-	3
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.591	206.842	-	2.376	211.809
2010					
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Instrumentos de patrimonio (nota 10)	-	889.074	3.784	-	892.858
Créditos a empresas (nota 10)	795.346	-	-	-	795.346
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	795.346	-	-	-	795.346
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	795.346	889.074	3.784	-	1.688.204
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	657	549	-	-	1.206
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	657	-	-	-	657
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	216	-	-	216
SACYR, S.A.U.	-	121	-	-	121
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	37	-	-	37
PK INVERSIONES 22, S.L.	-	175	-	-	175
Activos por impuesto corriente, Consolidación fiscal (nota 9.a)	2.409	-	-	-	2.409
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.409	-	-	-	2.409
Créditos a empresas (nota 10)	901	10.153	-	-	11.054
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	901	-	-	-	901
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	-	9.335	-	-	9.335
PROVITAL CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	818	-	-	818
Otros activos financieros	-	-	213	1.956	2.169
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	114	-	114
PARKING DEL PALAU	-	-	99	-	99
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	99	99
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	1.575	1.575
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	282	282
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	3.967	10.702	213	1.956	16.838
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Deudas a largo plazo:	-	13.841	-	-	13.841
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	13.841	-	-	13.841
Fianzas de arrendamiento recibidas	277	550	-	-	827
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	277	-	-	-	277
SACYR, S.A.U.	-	188	-	-	188
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	97	-	-	97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	57	-	-	57
VALORIZA GESTION, S.A.U.	-	69	-	-	69
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	43	-	-	43
SACYR CONCESIONES, S.L.	-	39	-	-	39
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	-	19	-	-	19
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	38	-	-	38
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	277	14.391	-	-	14.668
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	-	188.967	-	-	188.967
TESFRAN	-	167.202	-	-	167.202
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	15	-	-	15
PROSACYR HOTELES, S.A.U.	-	4.293	-	-	4.293
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	13.095	-	-	13.095
GESFONTESTA, S.A.U.	-	2.601	-	-	2.601
GESCENTESTA, S.A.U.	-	283	-	-	283
NISA VH, S.A.U.	-	1.478	-	-	1.478
Otras deudas a corto plazo	2.471	3.178	-	6.323	11.972
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.471	-	-	-	2.471
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	-	3	-	-	3
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	2.711	-	-	2.711
VALORIZA ENERGIA	-	211	-	-	211
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	11	-	-	11
BARDIOMAR S.L.	-	249	-	-	249
PAZO DE CONGRESOS DE VIGO, S.A.	-	(7)	-	-	(7)
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	14	14
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	1.969	1.969
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	4.340	4.340
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.471	192.145	-	6.323	200.939

A continuación procedemos a detallar mayor información relativa a las principales operaciones con partes vinculadas del ejercicio 2011:

1. Acuerdos de financiación con partes vinculadas

La financiación entregada por Testa Inmuebles en Renta a Sacyr Vallehermoso, sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, por 799 millones de euros, es consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, para todo su Grupo, de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Este crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + 1,5% y tiene vencimiento indefinido. El importe de intereses devengados en el ejercicio 2011 asciende a 30.133 miles de euros y el importe de intereses pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2011 asciende a 1.131 miles de euros.

2. Garantías y avales recibidos

Durante el ejercicio se han recuperado avales por valor de 8.350 miles de euros, recibidos de Novacaixagalicia Banco, S.A.

A su vez, también, existen fianzas recibidas del Grupo Sacyr Vallehermoso, como garantía del cumplimiento de las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento. Estas fianzas equivalen a 2 mensualidades de las respectivas rentas.

3. Contratos con partes vinculadas

Los principales contratos con partes vinculadas son:

- Contratos de arrendamiento de oficinas en Madrid y Barcelona, de los cuales destacan los arrendamientos del inmueble situado en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid, donde las empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso ocupan la mayor parte de la superficie alquilable del mismo y donde se encuentra la sede social de las mismas.
- Contrato de apoyo en la gestión, por los servicios prestados por los departamentos especializados del Grupo Sacyr Vallehermoso como son personal, fiscal, jurídico,... Estos honorarios se conforman por el 1% de la cifra de negocio del Grupo Testa, importe que se regulariza a año vencido una vez que se conoce la cifra de negocio definitiva.
- Contrato del mantenimiento integral de los diversos inmuebles propiedad del Grupo Testa, estos servicios son prestados por Valoriza Facilities. Existe un contrato marco que sirve como base para posteriormente desarrollar los contratos individuales por inmueble, estos contratos son revisados en su alcance anualmente.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

- Servicios de administración de inmuebles, prestados por Valoriza Facilities. Estos contratos son individuales para cada inmueble administrado e incluyen la gestión de los arrendamientos (facturación, control de morosidad, actualización de rentas,...).

Los préstamos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a pagar, están valorados a coste amortizado y el tipo de interés aplicado en 2011 y 2010 es el euribor más el 1,50%, para ambos.

c) Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2011 y 2010 por los miembros del Consejo de Administración, es el siguiente, (expresado en euros):

2011	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
<u>Euros</u>			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,08	191.711,00	473.639,08
Daniel Loureda López	163.129,03	86.458,00	249.587,03
TOTAL	445.057,11	278.169,00	723.226,11

2010	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
<u>Euros</u>			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,08	189.456,00	471.384,08
Daniel Loureda López	163.129,00	87.029,00	250.158,00
TOTAL	445.057,08	276.485,00	721.542,08

2011	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
<u>Euros</u>				
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	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

2010	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
<u>Euros</u>				
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	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Hay pagos de primas de seguros vida a favor de los consejeros ejecutivos por importe agrupado de 685,56 euros y de 646,92 euros, en los ejercicios 2011 y 2010 respectivamente. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la Sociedad que supongan indemnizaciones cuando dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

La Sociedad mantiene un saldo al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 0 miles de euros y 6 miles de euros, respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

Sólo dos miembros de la alta dirección tienen contrato laboral con cláusulas de garantía o blindaje (contrato de alta dirección), para casos de despido o cambios de control.

La remuneración al personal directivo, no consejero, de la Sociedad durante los ejercicios 2011 y 2010 ha ascendido a 425 miles de euros y a 420 miles de euros, respectivamente.

El personal clave identificado del Grupo es coincidente con los miembros del Consejo de Administración y el personal directivo.

- d) Detalle de participaciones, directa o indirecta, en Sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y personas vinculadas

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, se comunican las siguientes actividades, participaciones, cargos o funciones de los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., y personas vinculadas 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.

- Don Fernando Rodríguez Avial- Llardent, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A. (Presidente y titular de 20 participaciones), Parking Palau, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Presidente), P.K. Hoteles 22, S.L., Provitae Centros Asistenciales, S.L. (Vicepresidente) y Testa American Real Estate Corporation (Presidente). Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y Representante persona física del Administrador Único de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de Prosacyr Hoteles, S.A.
- Don Daniel Loureda López, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A., P.K. Hoteles 22, S.L. y Testa American Real Estate Corporation (Vicepresidente).
- Don Manuel Manrique Cecilia, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente), con una participación directa de 234 acciones e indirecta de 6,091% (25.740.896 participaciones) a través de Cymofag, Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Sacyr Concesiones, S.L, Scrinser, S.A., Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L. (Representante del Administrador único Sacyr Vallehermoso, S.A.) e Inchysacyr, S.A. (Presidente).
Además, fuera del Grupo SyV, es Administrador Único de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L., con un participación del 100%, que a su vez, controla el 100% del capital social de Cymofag, S.L.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

- Don José Manuel Loureda Mantiñán, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., en representación de Prilou, S.L., con una participación total de 12,652%, participación indirecta de 7,645 % (32.309.011 acciones) a través de Prilou, S.L. y de 5,007 % (21.158.576 acciones) a través de Prilomi, S.L.; Sacyr, S.A.U; Vallehermoso División Promoción, S.A.U, y Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente).
- Don Pedro del Corro García-Lomas, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Austral, B.V) y de Valoriza Gestión, S.A.U (en representación de Torreal, S.A.). Además, fuera del Grupo, es representante persona física del Consejero Nueva Compañía de Inversiones, S.A. en Saba Infraestructuras, S.A con una participación de 0,125 %.
- Participaciones Agrupadas, S.L., es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U. y Vallehermoso División Promoción, S.A.U en todas ellas con una participación de un 8,01%.
Doña Victoria Vázquez Sacristán (en representación de Participaciones Agrupadas, S.L. en Testa), es miembro del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A (en representación de NCG Banco, S.A.). Además fuera del Grupo, es miembro del Consejo de Grupo Inmobiliario Ferrocarril.
- Don Miguel Corsini Freese, fuera del Grupo es miembro de los Consejos de Laboratorios Farmacéuticos Rovi, S.A. (titular de 10 acciones), Mutua Madrileña Automovilística, Sociedad de Seguros a Prima Fija y San José Energía y Medioambiente, S.A.
- Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, fuera del Grupo es miembro de los Consejos de Ason Inmobiliaria de Arriendos, S.L., e Izaro Film, S.A.
- Don Luis Carlos Croissier Batista, no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo.
- Don Vicente Benedito Francés, hasta el 8 de noviembre de 2011 fue Secretario del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A, y Director General de Asesoría Jurídica.

Ninguno de los administradores ha manifestado mantener situaciones de conflictos de interés con la sociedad o su grupo de sociedades ni directa ni indirectamente.

19. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con provisiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

20. Otra información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2011	2010
Alta dirección	2	2
Dirección	4	4
Personal técnico y mandos intermedios	28	26
Personal administrativo	21	24
Total	55	56

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2011 y 2010, detallado por categorías, es la siguiente:

Categorías	2011		2010	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	2	-	2	-
Dirección	4	-	4	-
Personal técnico y mandos intermedios	23	6	23	5
Personal administrativo	6	14	6	16
Total	35	20	35	21

Categorías	2011		2010	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	9	-	11	-
Total	9	-	11	-

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2011 y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han ascendido a 38 miles de euros y 37 miles de euros respectivamente.

Los auditores de la Sociedad han realizado trabajos distintos de los propios de auditoría por importe de 30 miles de euros y 24 miles de euros durante los ejercicios 2011 y 2010 respectivamente.

21. Hechos posteriores

Son de destacar los siguientes hechos posteriores al cierre:

EJERCICIO 2011

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2011 cabe destacar la venta, a finales del mes de febrero de 2012, de un edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia número 56, de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. El valor obtenido, por el activo mencionado, en la valoración de 2011 supone un 1,2% del importe total de la valoración de activos. La venta ha generado un resultado positivo en el ejercicio 2012.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2011

1.- ESCENARIO MACROECONÓMICO.

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

El ejercicio de 2011 ha estado caracterizado, nuevamente, por la crisis económica a nivel internacional. Los factores más destacados han vuelto a ser, principalmente: la escasez y el encarecimiento del crédito para los estados, las empresas y las familias, y por tanto la falta de liquidez, la fuerte caída del consumo, los elevados índices de desempleo, así como el débil crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de la mayoría de los países, a excepción de China, Japón, Alemania, Estados Unidos y los denominados "países emergentes".

Aunque a nivel global parece que durante este año se ha marcado el inicio de la recuperación económica, después de los años de fuerte recesión experimentados desde 2007, el comportamiento de las distintas economías está siendo muy desigual, tal y como queda reflejado, por ejemplo, en las dispares velocidades de recuperación experimentadas por los distintos países europeos. Mientras Alemania y Francia parecen consolidar las bases de un crecimiento económico, los países periféricos como son Grecia, Italia, Portugal, Irlanda y España se encuentran inmersos en procesos de fuerte reestructuración financiera que les permita reducir sus déficit y, al mismo tiempo, activar sus economías.

También hay que tener muy en cuenta la evolución de las transiciones democráticas de los países del norte de África, como son Túnez, Libia y Egipto, así como la resolución de los conflictos de Oriente Medio, es decir, Siria e Irán, pues de ello dependerá que la subida de los productos energéticos, como son el petróleo y el gas, se modere y no ponga en peligro la tan esperada recuperación económica.

En cuanto a las principales economías, señalar que Estados Unidos registró, en 2011, un crecimiento del 1,7% en términos de PIB, frente al 2,9% del ejercicio anterior, gracias a los buenos niveles registrados en el consumo privado, las exportaciones y la inversión fija no residencial. También ha sido de mucha ayuda el mantenimiento de las ayudas públicas y las políticas monetarias y fiscales expansivas, llevadas a cabo por su gobierno. Pese al crecimiento económico experimentado, el mercado laboral cerró todavía de forma negativa, al alcanzarse una tasa de desempleo del 8,5%. Aunque se trata del mínimo de los últimos tres años, todavía se encuentra por encima de los niveles estructurales. En cuanto a la inflación, 2011 terminó con una subida del 3%, frente al 1,5% del año anterior, todavía moderada, gracias a la estabilidad de los precios de los carburantes durante el año, y a que el consumo está bastante contenido. Para finalizar, señalar que la Reserva Federal (FED) ha vuelto a mantener los tipos interés por debajo del 0,25% durante todo el ejercicio, como estímulo para la recuperación económica. En su reunión, celebrada durante el mes de agosto, decidió mantenerlos en dichos niveles como mínimo hasta mediados de 2013.

Respecto a la Zona Euro, como se ha comentado al principio, el comportamiento económico de los países participantes ha sido muy dispar durante 2011. Aunque a la fecha Eurostat no ha publicado todavía los datos definitivos del PIB, y en muchos casos son cierres provisionales, puede decirse que el conjunto de la Eurozona ha crecido un 1,4%, frente al 1,9% del ejercicio anterior. Los mayores avances se han dado en países como Eslovaquia, con un crecimiento del 3,3%,

Austria (3,1%), Alemania (3%), Finlandia (2,9%), Malta (2,1%), Bélgica (1,9%), Francia (1,7%), y Holanda (1,2%), mientras otros han experimentado importantes retrocesos como Portugal (-1,5%) y Grecia (-6,8%). Durante este año han seguido las tensiones en los países periféricos, con sus primas de riesgo disparadas, hasta tal punto de haber sido necesario otro rescate económico, como ha sido el caso de Portugal. Grecia, pese a haber sido rescatada en 2010, continúa viviendo momentos muy difíciles para hacer frente a las necesidades financieras, lo que ha hecho necesaria la implantación de duros ajustes y un plan de ayuda liderado por el Banco Central Europeo, la Comisión Europea y el Fondo Monetario Internacional. El Banco Central Europeo ha actuado mediante la compra sistemática de deuda pública de los países periféricos, así como a través de varias subastas de liquidez con intención de normalizar la situación crediticia de las economías.

La inflación interanual de la Zona Euro se situó en el 2,7%, frente al 1,6% del ejercicio precedente, mientras que el Banco Central Europeo bajó los tipos de interés hasta el 1%, en su última reunión celebrada el 8 de diciembre, con el objetivo de relanzar las maltrechas economías comunitarias.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española, medida en términos de PIB, experimentó un leve incremento del 0,7% durante 2011, frente al ligero retroceso del 0,1% registrado durante el ejercicio anterior. Pese a esta mejoría experimentada, y según el Banco de España, la crisis de la deuda soberana y del sistema financiero ha afectado a la economía española con fuerte intensidad, empeorando sus condiciones de financiación y disminuyendo la confianza de los principales agentes económicos. Como consecuencia del continuo deterioro del mercado laboral, y del mantenimiento de las condiciones restrictivas en la concesión de créditos, se ha producido un fuerte estancamiento en el consumo. La demanda nacional se ha reducido en un -2,9% en términos interanuales, produciéndose las mayores reducciones en el gasto de los hogares y en la inversión en bienes de equipo y construcción. Y lo peor es que los analistas prevén nuevas caídas, en la demanda doméstica, para los ejercicios 2012 y 2013 del -2,8% y del -1,5% de forma respectiva. Por su parte, la demanda externa ha ocasionado un aumento del 2,6% del PIB turístico en España, durante 2011. Las revueltas sociales y políticas del norte de África (Túnez y Egipto en especial) se han convertido en factores favorecedores del cambio de destino vacacional para multitud de extranjeros, que finalmente se han decantado por nuestro país.

Respecto al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado cómo se ha continuado destruyendo empleo en gran parte de los sectores económicos de actividad, de forma que la tasa de paro se ha situado en el 22,85% de la población activa, frente al 20,33% del ejercicio anterior. También ha vuelto a ser un mal año para la Seguridad Social, al cerrar con una afiliación media de 17,23 millones de ocupados, lo que supone un 2,02% menos que en 2010, según los datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el Régimen General, los sectores de actividad que más caídas de afiliados han sufrido han sido la construcción, la industria manufacturera, la administración pública y el comercio. Por su parte, el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos también experimentó una caída durante el ejercicio del -1,05%, si bien se incrementaron las afiliaciones en los sectores de agricultura, ganadería, pesca y servicio doméstico.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, la tasa de inflación en 2011 se situó en el 2,40%, frente al 2,99% del año anterior, como consecuencia de la disminución de los precios del transporte, de las bebidas alcohólicas y del tabaco, al final del ejercicio. Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 1,5%, la misma tasa que en 2010.

El principal índice bursátil español, el IBEX-35, ha vuelto a cerrar, por segundo año consecutivo, con pérdidas. En concreto, la última sesión del año terminó en 8.566 enteros, lo que ha supuesto una disminución anual del 13,1%, algo menos que lo perdido en 2010 que fue del 17,5%.

2.- EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2011.

El Grupo Testa ha cerrado un ejercicio económico muy positivo.

Durante este año han sido ocupadas las oficinas de la Torre Sacyr Vallehermoso por la firma de servicios profesionales Price WaterhouseCoopers (PwC), lo que ha implicado el traslado de sus más de 2.300 profesionales en Madrid. El acuerdo, firmado a finales del año 2010, ha permitido completar la ocupación del edificio al 100%, siendo el primero del complejo llamado "Cuatro Torres Business Área" (CTBA) en conseguirlo, lo que da el impulso definitivo a la consolidación de la zona como el nuevo centro de negocios de la *City* Madrileña. PwC ocupa los 21.390 metros cuadrados de las 17 plantas que se encuentran ubicadas entre los pisos nº 34 y 50, ambos inclusive. La firma, que cuenta con una entrada propia y más de 600 plazas de aparcamiento para coches y motos, dispondrá también de una planta completa dedicada especialmente a la recepción de clientes además de 1.000 metros cuadrados destinados a servicios para empleados como son comedores, cafeterías y salas de formación.

La Torre SyV tiene 236 metros de altura, lo que la convierten en el tercer rascacielos más alto de España y situarse entre los 200 más altos del mundo. Con un total de 64 alturas, de las cuales 6 se encuentran bajo rasante, el edificio tiene una utilidad mixta: hotel y arrendamiento de oficinas.

El 26 de marzo de 2011 tuvo lugar la inauguración del complejo multiservicios "Auditorio-Pazo de Congresos Mar de Vigo". Con 28.000 metros cuadrados de superficie total, cuenta con una sala principal para 1.500 personas de aforo, una sala de usos múltiples para otras 500 personas, seis salas de congresos con capacidad para 550 asistentes y un garaje con 325 plazas. En el mismo complejo hay también un hotel de cuatro estrellas con 121 habitaciones, así como una zona de oficinas y otra comercial.

El 29 de abril de 2011 Testa depositó, ante la Autoridad de los Mercados Financieros (AMF) franceses, un proyecto de Oferta Pública de Recompra (OPR) sobre las acciones de su participada cotizada Tesfran no controladas hasta dicho momento, es decir, 298.157 títulos. El precio de la oferta fue de 20,33 euros por acción, siendo la valoración realizada por un experto independiente y que supuso una prima del 67% respecto al precio de cotización de la acción en la Bolsa de París. La OPR estuvo en vigor desde el 27 de mayo hasta el 9 de junio de 2011 inclusive. Al final de dicho periodo Testa adquirió un total de 295.485 acciones de Tesfran por un montante total de 6 millones de euros, con lo que a partir de dicho momento se pasó a controlar el 99,99199% de dicha sociedad.

A cierre de 2011, el Grupo Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.532.164 metros cuadrados que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 245,3 millones de euros de facturación por rentas consolidadas.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles, se ha situado en el 95,2%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado al año, ha alcanzado los 16,03 euros.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 2.431,48 millones de euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa, han sido tasados por dos consultoras independientes: CB Richard Ellis (para activos en explotación y obras en curso) y Tasaciones Hipotecarias, S.A. (para los solares), obteniendo una valoración conjunta de 4.073 millones de euros, un 0,63% menos que en 2010, con unas plusvalías latentes de 1.162 millones de euros.

3.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (incluida la información adicional relativa al artículo 61 bis LMV), que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2011, se adjunta a continuación como un Anexo.

4.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA EL GRUPO TESTA

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en el sector de alquiler, en el que actúa la Sociedad, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

También es de destacar que al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tiene concedido un préstamo por importe de 799 millones de euros y 795 millones de euros, respectivamente, a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el que también se integra Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos de la Sociedad. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad Dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. No obstante, todos estos factores de riesgo tienen su correspondiente factor mitigante como se indican en la nota 2, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; (ii) la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad, y (iii) la intención/capacidad de renegociación de la deuda con vencimiento en el ejercicio 2012 en la medida en que fuera necesario.

Para gestionar el riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo del ejercicio, la Sociedad ha puesto en marcha renegociaciones de las pólizas de crédito y préstamos con vencimiento a corto plazo con suficiente anticipación.

A la fecha de formulación de cuentas la Sociedad ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2012, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por la Sociedad la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

Las inversiones en inmuebles son financiadas en parte con recursos generados por la Sociedad y parte con préstamos a largo plazo (7-15 años). Estas inversiones deben generar cash flow para poder hacer frente a los gastos operativos propios, al servicio de la deuda (pagos de intereses y principales), los gastos generales de la Sociedad y retribuir los capitales propios.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles del Grupo Testa para los ejercicios 2011 y 2010, en función de los metros cuadrados ocupados, se ha situado en el 95,5% y 98,0%, y en función de las rentas se ha situado en el 98,4% y 97,6% respectivamente.

- **Riesgo de tipo de interés:** el riesgo mayoritario al que la Sociedad 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 de la Sociedad 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.

- **Riesgo de tipo de cambio:** la política de la Sociedad 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, en el caso que la política de la Sociedad se oriente a una expansión geográfica, 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 mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación o selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello la Sociedad consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

5.- INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES PROPIAS E INVERSIONES EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha desarrollado, durante los ejercicios 2011 y 2010, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2011 y 2010, adquisiciones de acciones propias

6.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Son de destacar los siguientes hechos posteriores al cierre:

EJERCICIO 2011

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2011 cabe destacar la venta, a finales del mes de febrero de 2012, de un edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia número 56, de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. El valor obtenido, por el activo mencionado, en la valoración de 2011 supone un 1,2% del importe total de la valoración de activos. La venta ha generado un resultado positivo en el ejercicio 2012.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

FIRMA FORMULACIÓN CUENTAS: DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIOAMBIENTAL.

DILIGENCIA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD:

Para hacer constar que el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su sesión del día 27 de marzo de 2012 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, las Cuentas Anuales de la sociedad (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios de Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria), y el informe de gestión de Testa Inmuebles en Renta, S.A. correspondiente al ejercicio 2011, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios precedentes, que están correlativamente numerados del 1 al 68, presente incluido, sellados y visados por el Secretario del Consejo. Y a efectos del art. 8.1.b) del R.D. 1362/07 de 19 de octubre, declaran que hasta donde alcanza su conocimiento, los citados documentos han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Testa Inmuebles en Renta, S.A., junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2011, 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.

DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIO AMBIENTAL:

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 de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

En Madrid, a 27 de marzo de dos mil doce.

Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

Participaciones Agrupadas, S.L.
Consejero
Rpte: Dña. María Victoria Vázquez Sacristán

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. Estanislao Rodríguez-Ponga y Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

D. Pedro del Corro García Lomas
Consejero

D. Luis Carlos Croissier Batista
Consejero

De todo lo cual como Secretario doy fe:

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya
Secretario del Consejo (no consejero)
27/03/2012

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2011

C.I.F.: A08356727

Denominación social: TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/01/2001	692.854.728,00	115.475.788	115.475.788

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.894.179	0	99,496

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	100	0	0,000
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	50	0	0,000
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	100	0	0,000
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	100	114.894.179	99,496
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	100	0	0,000

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.894.179	99,496

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	99,497
---	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

CON SOC

Breve descripción :

Acuerdos de financiación, préstamos y aportaciones de capital (prestatario).

Nombre o denominación social relacionados
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Tipo de relación :

CON SOC

Breve descripción :

Prestación de servicios.

Nombre o denominación social relacionados
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Tipo de relación :

CON SOC

Breve descripción :

Contratos de arrendamiento operativo.

Nombre o denominación social relacionados
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Tipo de relación :

CON SOC

Breve descripción :

Contrato de prestación de garantías.

Nombre o denominación social relacionados
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No aplicable.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Observaciones
Es titular del 99,496% del capital social de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,000

(*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

--	--

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
--	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 14 de junio de 2011, acordó autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad y sus filiales. El texto literal del acuerdo quinto adoptado es el siguiente:

Se acuerda autorizar la adquisición derivativa de acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A. por parte de la Sociedad y de sus sociedades filiales al amparo de lo previsto en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación vigente en cada momento y en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades filiales y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho.
- El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado en su caso al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.
- El precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.
- Esta autorización se otorga por un plazo de cinco años.

La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores y administradores de la Sociedad o sus filiales, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares.

Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de junio de 2010, en la parte no utilizada.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
--	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
--	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	12
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	--	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	12/02/2001	29/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	--	CONSEJERO DELEGADO	24/06/2008	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	--	CONSEJERO	29/06/2004	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	--	CONSEJERO	30/06/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS CARLOS	--	CONSEJERO	27/09/2005	29/06/2010	VOTACIÓN EN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
CROISSIER BATISTA					JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	--	CONSEJERO	17/09/2002	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	--	CONSEJERO	30/11/2004	29/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MIGUEL CORSINI FREESE	--	CONSEJERO	29/06/2004	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	MARÍA VICTORIA VÁZQUEZ SACRISTÁN	CONSEJERO	31/05/2005	29/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	--	CONSEJERO	28/01/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	10
-----------------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	DOMINICAL	11/11/2011

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y	PRESIDENTE

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
	RETRIBUCIONES	
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	20,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Número total de consejeros dominicales	5
% total del Consejo	50,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA

Perfil

CONSEJERO

Nombre o denominación del consejero
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA

Perfil
CONSEJERO

Nombre o denominación del consejero
DON MIGUEL CORSINI FREESE

Perfil
CONSEJERO

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	30,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS

Motivo del cese
Carta de dimisión.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ

Breve descripción
Todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.

Nombre o denominación social consejero
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT

Breve descripción
Todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PARKING PALAU. S.A.	CONSEJERO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PAZO DE CONGRESOS DE VIGO. S.A.	PRESIDENTE
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PK HOTELES 22. S.L.	CONSEJERO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PK INVERSIONES 22. S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PROSACYR HOTELES. S.A.	REPRESENTANTE -CONSEJERO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES. S.L.	VICEPRESIDENTE
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	TESFRAN. S.A.	PRESIDENTE
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	PRESIDENTE
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	PAZO DE CONGRESOS DE VIGO. S.A.	CONSEJERO
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	PK HOTELES 22. S.L.	CONSEJERO
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	TESFRAN. S.A.	CONSEJERO
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	VICEPRESIDENTE

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	REPSOL YPF. S.A.	CONSEJERO
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	REPSOL YPF. S.A.	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	ADOLFO DOMÍNGUEZ. S.A.	CONSEJERO
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	445
Retribucion Variable	278
Dietas	150
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	873
--------------	-----

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	1
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	723	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	150	0
Otros Externos	0	0
Total	873	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	873
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	1,2

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON JAVIER ZARRABEITIA UNZUETA	DIRECTOR GENERAL
DON FLORIAN MACARRON ANTIÑOLO	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	425
---	-----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	2
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
Conforme al artículo 43 de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero no será retribuido, salvo los consejeros externos que - personalmente o por representación de otra sociedad que ostente el cargo de consejera- no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante, quienes como máximo percibirán una remuneración que represente el dos por ciento (2%) de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre esos miembros, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en la Ley, y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de esos miembros del Consejo

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>pueda ser inferior a 30.050,61 euros, que tendrá la consideración de dietas de asistencia. Asimismo, en los términos del apartado 2 siguiente, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad podrán percibir una retribución por tal concepto.</p> <p>Los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y (d) una indemnización para el caso de cese no debido a incumplimiento imputable al consejero.</p> <p>La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la sociedad) y de las previsiones asistenciales y de la indemnización por cese corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente. El Consejo cuidará que las retribuciones se orienten por las condiciones del mercado y tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero. Las retribuciones establecidas de acuerdo con lo previsto en este apartado deberán ser sometidas en cada ejercicio a la ratificación de la Junta General.</p> <p>La sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.</p> <p>Las retribuciones de los consejeros externos que no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante se consignarán en la memoria de manera individualizada para cada consejero. Las correspondientes a los consejeros ejecutivos, en la parte que corresponda a su función ejecutiva, se incluirán de manera agrupada, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas.</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	NO
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	NO
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	NO

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
El Consejo somete a votación de la Junta General un informe detallado sobre la política de retribuciones de los consejeros y de los consejeros ejecutivos, en el que se contempla los distintos conceptos retributivos, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con la aprobación del Consejo de Administración.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, conforme al artículo 16.7 del Reglamento del Consejo, sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, tendrá las siguientes responsabilidades básicas: a) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los consejeros independientes; b) informar las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los restantes consejeros; c) proponer al Consejo de Administración los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones; d) proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección; e) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y f) velar por la transparencia de las retribuciones.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
---	--

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON MANUEL MANRIQUE CECILIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista directo de SyV.

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción de modificaciones
<p>Se modifican los siguientes artículos del Reglamento del Consejo por los siguientes motivos: Adaptación a las últimas novedades legislativas:</p> <p>a) Apartado 3.h) del artículo 5 (Función general de supervisión), a efectos de sustituir la referencia al derogado artículo 127 ter 3 de la Ley de Sociedades Anónimas por una referencia a la Ley y a las normas de gobierno corporativo de la Sociedad.</p>

Descripción de modificaciones
<p>b) Artículo 15 (La Comisión de Auditoría), para incorporar las novedades en la regulación de la Comisión de Auditoría introducidas por la Ley 12/2010, de 30 de junio anteriormente citada, en línea y de conformidad con la modificación del artículo 48 (Comisión de Auditoría) de los Estatutos Sociales aprobada por la Junta General ordinaria de accionistas en su reunión del pasado 14 de junio de 2011, en concreto:</p> <p>(i) Incorporar el requisito de que, al menos, uno de los miembros de la Comisión de Auditoría sea un consejero independiente designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.</p> <p>(ii) Adaptar las competencias de la Comisión de Auditoría a la nueva redacción del artículo 48.3 de los Estatutos Sociales, que deriva de la Ley 12/2010, de 30 de junio.</p> <p>c) Artículo 29 (Deberes generales), a efectos de sustituir la referencia a los artículos 127 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas por una referencia a los artículos 225 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y adaptar la redacción del artículo reglamentario a lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>d) Artículo 31 (Deber de lealtad), que pasa a ser (Deber de información), para adecuar su denominación y contenido a lo dispuesto en el artículo 229.2 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>e) Artículo 33 (Deber de fidelidad), que se suprime, quedando su contenido sustantivo incorporado al artículo 28 del Reglamento, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 226 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>f) Artículo 43 (Relaciones con los accionistas institucionales), que pasa a denominarse Relaciones con los inversores cualificados, para sustituir la referencia a los accionistas o inversores institucionales por el término más actual de 'inversores cualificados', empleado por el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.</p> <p>Adaptación al Código Unificado de Buen Gobierno:</p> <p>A este motivo responden las modificaciones que se proponen a los siguientes artículos:</p> <p>a) Artículo 7 (Composición cualitativa), para adaptar las definiciones de 'consejero ejecutivo' y de 'consejero independiente' a las contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno.</p> <p>b) Apartado 7.a) y b) del artículo 16 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones) a efectos de aclarar que, de acuerdo con lo requerido por el Código Unificado de Buen Gobierno, las propuestas de nombramiento de consejeros independientes deberán ser realizadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.</p>

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los consejeros serán designados por la Junta general de accionistas o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley y en las normas de gobierno de la Sociedad.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General de accionistas y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta (en el caso de los Consejeros independientes) o informe (en los restantes casos) de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración. Cuando el Consejo de Administración se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte un informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procuraran que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia.

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo establecido en los Estatutos Sociales, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento.

El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) cuando alcancen la edad de 65 años, en el caso de consejeros ejecutivos pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo;
- b) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
- c) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- d) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros, y
- e) cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
En Testa Inmuebles en Renta, S.A. se ha optado por una fórmula que impide la acumulación de poder en una sola persona, al coexistir un Presidente y un Consejero Delegado en quien se le delegan con carácter indistinto y solidario todas las facultades del Consejo de Administración, legal y estatutariamente delegables.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

1. Generales. (18.R.C.)

2. La delegación permanente de facultades y la designación del consejero o consejeros a quienes se atribuyan facultades delegadas. (11.1.R.C.)

3. Modificación del Reglamento del Consejo.(3.4 R.C.)

Quórum	%
El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren al menos la mitad más uno de sus miembros, presentes o representados (18.1 R.C.).	51,00

Tipo de mayoría	%
1. Mayoría absoluta. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente. (18.3 R.C.) 2. Dos tercios de los componentes del Consejo de Administración. (11.1 R.C.) 3. Dos tercios de los consejeros presentes o representados. (3.4 R.C.)	0,00

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
Conforme al art. 9.2 y 3 del Reglamento del Consejo, corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten tres consejeros. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente. Asimismo, el art. 18.3 del Reglamento del Consejo señala que los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes, presentes y representados y en caso de empate, el voto del Presidente será dirimente, salvo en los casos en que específicamente se hayan establecido otros cuórum de votación.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

SI

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
65	65	65

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
<p>Hay que señalar, que durante el 2011 se ha incorporado Doña Victoria Vázquez Sacristán, como representante persona física del consejero Participaciones Agrupadas, S.L.</p> <p>De todos modos, Testa Inmuebles en Renta, S.A., manifiesta que durante el ejercicio 2011, los procedimientos de selección no han adolecido de sesgos implícitos que hayan obstaculizado el nombramiento de mujeres, conforme a la recomendación decimoquinta.</p> <p>A pesar de las especiales dificultades que atraviesa la economía y, más concretamente, los sectores de actividad de nuestro Grupo Empresarial, desde Testa no hemos escatimado ningún esfuerzo en este último año, en seguir eliminando las especiales dificultades de acceso de la mujer al mundo laboral y en seguir fomentando e impulsando la conciliación de la vida laboral y la personal, con medidas como la flexibilidad horaria, excedencias y reducciones de jornada.</p> <p>Así, en este último año, se han empleado 240 horas de formación en 57 personas del sexo femenino.</p> <p>En Testa Inmuebles en Renta, este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización que está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación.</p>

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Conforme al artículo 51.1 de los Estatutos Sociales y 18.1 del Reglamento del Consejo, la representación a favor de otro miembro del Consejo debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	6
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	6
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	6,800

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PRESIDENTE
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	CONSEJERO DELEGADO
DON FRANCISCO SUÁREZ RIOBO	RESPONSABLE DE ADMINISTRACIÓN

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Conforme al artículo 59 de los Estatutos Sociales y 45 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

Para evitar salvedades en el informe de auditoría, la Comisión de Auditoría cuenta entre las responsabilidades básicas recogidas en el artículo 48.3 de los Estatutos, las siguientes:

- Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación del auditor de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Mantener las relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas.
- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior.
- Informar en relación con las transacciones con Consejeros que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses cuando el Consejo lo estime necesario.

Por último, el artículo 44.4 del Reglamento del Consejo, señala que el Consejo de Administración, partiendo de las cuentas certificadas, contando con los informes de la Comisión de Auditoría y realizadas las consultas que considere necesarias al auditor externo, habiendo dispuesto de toda la información necesaria, formulará en términos claros y precisos, que faciliten la adecuada comprensión de su contenido, las cuentas anuales y el informe de gestión.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
Conforme al artículo 12 del Reglamento del Consejo: El Consejo de Administración designará al Secretario, que no necesitará ser consejero, y que auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo de Administración ocupándose, muy especialmente, de prestar a los consejeros el asesoramiento y la información necesarias, de conservar la documentación social, de reflejar debidamente en los libros de actas el desarrollo de las sesiones y de dar fe de los acuerdos del órgano.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

La Comisión de Auditoría, solicita anualmente al auditor de cuentas, confirmación escrita de su independencia frente a Testa Inmuebles en Renta, S.A. y entidades vinculadas directa e indirectamente, así como la información de todos los servicios prestados por ellos a estas entidades. Esta información es revisada por la Comisión de Auditoría que solicita trabajos concretos de análisis a la dirección de auditoría interna, para finalmente, emitir la propia Comisión de Auditoría un informe sobre la independencia del auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, el art. 48.3 letra e) de los Estatutos Sociales señala que la Comisión de Auditoría tendrá entre otras responsabilidades, mantener las relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas.

También debe emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior.

Asimismo, el art. 45.2 del Reglamento del Consejo, pone de manifiesto que el Consejo de Administración velará por la independencia del auditor de cuentas y se abstendrán de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerles por servicios de auditoría y distintos de auditoría, constituyan un porcentaje indebidamente elevado del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas, considerando la media de los últimos cinco años.

De la misma forma, la Comisión de Auditoría deberá autorizar los contratos entre la sociedad y el Auditor de Cuentas ajenos a la propia actividad de auditoría de cuentas. Dicha autorización no será concedida si la Comisión de Auditoría entiende que dichos contratos pueden razonablemente comprometer la independencia del Auditor de Cuentas en la realización de la auditoría de cuentas. (art. 60.3 de los Estatutos Sociales).

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	30	0	30
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	44,120	0,000	27,270

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el

número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	9	9

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	25,0	22,9

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	ASON INMOBILIARIA DE ARRIENDOS, S.L.	0,000	CONSEJERO
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	IZARO FILM,S.A.	0,000	CONSEJERO
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	TELBASA CONSTRUCCIONES E INVERSIONES, S.L.	100,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON MIGUEL CORSINI FREESE	SAN JOSÉ ENERGÍA Y MEDIOAMBIENTE, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON MIGUEL CORSINI FREESE	LABORATORIOS FARMACEUTICOS ROVI,S.A.	0,000	CONSEJERO (10 ACCIONES)
DON MIGUEL CORSINI FREESE	MUTUA MADRILEÑA AUTOMOVILÍSTICA , SOCIEDAD DE SEGUROS A PRIMA FIJA	0,000	CONSEJERO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	SABA INFRAESTRUCTURAS, S.A.	0,125	REPRESENTANTE DEL CONSEJERO NUEVA COMPAÑÍA DE INVERSIONES, S.A.

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>De conformidad con el artículo 18.2 del Reglamento del Consejo, el Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los consejeros en las deliberaciones del órgano y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno.</p> <p>Por otro lado conforme el artículo 25 del Reglamento del Consejo, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.</p> <p>El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>La decisión de contratar ha de ser comunicada al Presidente del Consejo de Administración y puede ser vetada por el Consejo de Administración si acredita:</p> <ul style="list-style-type: none">- que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos;- que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; o- que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades del grupo.</p> <p>Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la compañía, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes del consejero facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda o arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas. (Art. 55 de los Estatutos Sociales).</p> <p>Asimismo la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente y se cursará con una antelación mínima de tres días. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y siempre que sea posible se acompañará de la información relevante debidamente resumida y preparada. (art. 17.2 del Reglamento del Consejo)</p> <p>El Consejo elaborará un plan anual de las sesiones ordinarias y dispondrá de un catálogo formal de las materias que serán objeto de tratamiento. (art. 17.4 del Reglamento del Consejo)</p> <p>Por último, en el desempeño de sus funciones, el consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario, quedando obligado, en particular, a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados y consultivos del mismo a los que pertenezca. (art.28.2 letra b) del Reglamento del Consejo).</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
Conforme al art. 23.2.e) del Reglamento del Consejo y 54.2.e) de los Estatutos Sociales, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: (c) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; (d) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros; o (e) cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	PRESIDENTE	DOMINICAL
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	VOCAL	INDEPENDIENTE

Nombre	Cargo	Tipología
DON MIGUEL CORSINI FREESE	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON MIGUEL CORSINI FREESE	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El artículo 16 del Reglamento señala que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por una mayoría de consejeros externos, que serán designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros. La determinación de su número y su designación corresponde al Consejo de Administración. En la actualidad forman parte del mismo 3 consejeros externos, siendo el Presidente independiente.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será nombrado por el Consejo de Administración de entre los miembros de la Comisión que no tengan el carácter de ejecutivos.

Asimismo, esta Comisión designará un Secretario, para el desempeño de cuyo cargo no será necesaria la cualidad de consejero miembro de la Comisión, si bien en este caso no tendrá voz ni voto.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que el Consejo de Administración o su Presidente soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. En todo caso, se reunirá una vez al año para preparar la información sobre las retribuciones de los consejeros que el Consejo de Administración ha de aprobar.

Durante el ejercicio 2011 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 2 ocasiones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. En la medida en que sea compatible con su naturaleza, será aplicable a la convocatoria de esta Comisión lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento para la convocatoria del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se considerará válidamente constituida cuando concurren a la reunión, presentes o representados, más de la mitad de sus miembros. Las deliberaciones serán moderadas por el Presidente. Para adoptar acuerdos será preciso el voto favorable de la mayoría absoluta de los asistentes, presentes y representados y, en caso de empate, decidirá el voto del Presidente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones son consultivas y de propuesta al Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramiento y Retribuciones deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo de Administración, los directivos o los accionistas de la Sociedad. En todo lo no previsto en los Estatutos Sociales o en el Reglamento del Consejo (art. 16), la Comisión de Nombramiento y Retribuciones regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de esta Comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Según el artículo 15 del Reglamento del Consejo, la Comisión de Auditoría estará integrada por una mayoría de consejeros no ejecutivos, que serán designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional. Al menos uno de ellos deberá ser consejero independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En la actualidad forman parte del mismo 3 consejeros externos, siendo dos de ellos independientes.

La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros. La determinación de su número y su designación corresponde al Consejo de Administración.

Los miembros de la Comisión de Auditoría serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser

reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

El Presidente de la Comisión de Auditoría será nombrado por el Consejo de Administración de entre los consejeros no ejecutivos, y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

La Comisión de Auditoría designará un Secretario, para el desempeño de cuyo cargo no será necesaria la cualidad de consejero miembro de la Comisión, si bien en este caso no tendrá voz ni voto.

La Comisión de Auditoría se reunirá, al menos, una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. En la medida en que sea compatible con su naturaleza, será aplicable a la convocatoria de la Comisión de Auditoría lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento para la convocatoria del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2011 la Comisión de Auditoría se ha reunido en 6 ocasiones.

La Comisión de Auditoría se considerará válidamente constituida cuando concurren a la reunión, presentes o representados, más de la mitad de sus miembros. Las deliberaciones serán moderadas por el Presidente. Para adoptar acuerdos será preciso el voto favorable de la mayoría absoluta de los asistentes, presentes y representados y, en caso de empate, decidirá el voto del Presidente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Auditoría son consultivas y de propuesta al Consejo de Administración.

En todo lo no previsto en los Estatutos Sociales o en el Reglamento del Consejo (art.15), la Comisión de Auditoría regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de esta Comisión.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión de Auditoría la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los consejeros independientes;
- b) informar las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los restantes consejeros;
- c) proponer al Consejo de Administración los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones;
- d) proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección;
- e) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos;
- f) velar por la transparencia de las retribuciones;
- g) cualquier otra prevista en este Reglamento.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión de Auditoría.
- b) proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la designación del auditor de cuentas, de conformidad con la normativa aplicable, así como las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- c) revisar las cuentas de la Sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- d) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos y revisar la designación y sustitución de sus responsables, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- e) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- f) mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría; en todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas;
- g) emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior;
- h) supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- i) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- j) supervisar la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo de Administración a los mercados y sus órganos de supervisión;
- k) recibir información sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, del presente Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora; en particular, corresponde a la Comisión de Auditoría recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros del alto equipo directivo de la Sociedad;
- l) supervisar los servicios de auditoría interna de la Sociedad, sin perjuicio de la dependencia jerárquica de los mismos, ejerciendo las siguientes competencias: (i) supervisión de los sistemas de selección y contratación del personal de auditoría interna, (ii) aprobación del plan anual de auditoría interna, (iii) aprobación del presupuesto anual del departamento, (iv) relaciones con el responsable del departamento de auditoría interna, para recibir informe sobre las conclusiones de la auditoría interna y el cumplimiento del plan anual, y (v) en general, supervisión de cuantas materias correspondan al ámbito de competencia de los mencionados servicios de auditoría interna,
- m) Informar en relación con las transacciones con consejeros de la Sociedad que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando la Comisión Ejecutiva lo considere necesario.
- n) cualquier otra prevista en este Reglamento.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 16, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de cada una de las comisiones, estando disponible su texto en la página Web de la sociedad, de la misma manera en dicha página se encuentra un apartado llamado 'Información para Accionistas e Inversores', apareciendo, a su vez el sub apartado 'Gobierno Corporativo' accediendo a las 'Comisiones delegadas del consejo' donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos. Asimismo hay que señalar que de forma voluntaria se ha elaborado un informe anual sobre la actividad de la comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

El Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 15, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de cada una de las comisiones, estando disponible su texto en la página Web de la sociedad, de la misma manera en dicha página se encuentra un apartado llamado 'Información para Accionistas e Inversores', apareciendo, a su vez el sub apartado 'Gobierno Corporativo' accediendo a las 'Comisiones delegadas del consejo' donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos. Asimismo hay que señalar que de forma voluntaria se ha elaborado un informe anual sobre la actividad de la comisión.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No aplicable.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

NO

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS

Descripción de la situación de conflicto de interés

Pedro del Corro García Lomas es propietario del 0,125 del capital social de Saba Infraestructuras, S.A. Adicionalmente es representante persona física de Nueva Compañía de Inversiones, S.A. en el Consejo de Administración de dicha entidad.

Descripción del conflicto:

Saba Infaestructuras, S.A. tiene entre sus actividades la explotación de parques logísticos e industriales.

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Conforme al artículo 38.3.h) de los Estatutos Sociales, el Consejo ejercerá directamente la responsabilidad de conocer las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener un Consejero con el interés de la sociedad, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo el artículo 32 del Reglamento del Consejo, señala que el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener, con el interés de la Sociedad. En caso de conflicto, el administrador afectado se abstendrá de intervenir y votar en las deliberaciones sobre la operación a que el conflicto se refiera. En todo caso las situaciones de conflicto de intereses en que se encuentren los administradores de la Sociedad serán objeto de información en el presente informe.

Por otro lado, la Comisión de Auditoría tiene como responsabilidad básica informar en relación con las transacciones con Consejeros de la Sociedad que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando la Comisión Ejecutiva lo considere necesario. (15.7.k) del Reglamento)

El Reglamento del Consejo desarrollará las obligaciones específicas de los consejeros, derivadas de los deberes de confidencialidad, no competencia y lealtad, prestando particular atención a las situaciones de conflicto de interés, y establecerá los oportunos procedimientos y garantías para su autorización o dispensa de conformidad con lo dispuesto en los artículos 227 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. (56.4 E.S.)

Por último, en cuanto a la representación de los accionistas en la Junta general, el artículo 27 de los Estatutos Sociales señala que, en el caso de que los administradores u otra persona, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, y en todo caso respecto a las decisiones relativas a (i) su nombramiento o ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

El artículo 42.3 del Reglamento en relación a este apartado señala que las solicitudes públicas de delegación de voto realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deberán justificar de manera detallada el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones y, cuando proceda, revelar la existencia de conflictos de intereses.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Las actividades de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. (en adelante TESTA) se desarrollan en diferentes países, sectores de actividad, entornos socioeconómicos y marcos reguladores. En este contexto existen riesgos de diversa naturaleza consustanciales a los negocios y sectores en los que la compañía opera. En consecuencia, la Gestión del Riesgo se ha de llevar a cabo en cada una de las áreas de negocio y geográficas atendiendo tanto a sus peculiaridades, como a las de su sector.

Para TESTA el concepto de Gestión del Riesgo alude al proceso de obtención de una seguridad razonable de que se identifican, califican y mitigan los riesgos que pueden afectar al negocio, entendiendo como riesgo todo aquello que pueda impactar en la organización, ya sea interna o externamente, impidiéndole alcanzar sus objetivos. De esta manera, la Gestión del Riesgo enlaza directamente con el concepto de Control Interno que implica al Consejo de Administración, a la Dirección y al resto del personal de la organización en la obtención de un grado razonable de seguridad acerca de la consecución de los objetivos de eficacia y eficiencia en las operaciones, fiabilidad de la información financiera y cumplimiento de la legislación.

La política de control y gestión de riesgos de TESTA, comienza con la identificación y evaluación de los factores que puedan afectar negativamente al cumplimiento de sus objetivos, e implica la adopción de las medidas de control necesarias para proporcionar una respuesta efectiva frente a dichos factores. La identificación y evaluación se concreta en el mapa de riesgos, que incluye los principales riesgos estratégicos y operativos agrupados en diferentes categorías (entorno de negocio, regulación, imagen y reputación, recursos humanos, operaciones, financieros, información para la toma de decisiones, tecnología y sistemas de información y buen gobierno) junto con una evaluación de su posible impacto y probabilidad de ocurrencia.

Tras la identificación de los riesgos, se analiza el conocimiento de los mismos que tiene la Dirección y la idoneidad/efectividad de las decisiones adoptadas para mitigarlos. Una vez evaluados los riesgos relevantes, la Dirección determina como responder a ellos (evitándolos, reduciéndolos, compartiéndolos o aceptándolos). Al considerar su respuesta, la Dirección evalúa su efecto, la probabilidad de ocurrencia y el impacto del riesgo, así como los costes y beneficios que implicaría su adopción.

Toda esta actuación genera diferentes actividades de control, cada una de ellas adaptada al tipo de riesgo que pretende gestionar. Adicionalmente existe una supervisión independiente por parte de la Comisión de Auditoría que se apoya para realizar esta función en la Dirección de Auditoría Interna.

TESTA considera especialmente relevantes aquellos riesgos que puedan afectar negativamente a la rentabilidad económica de sus actividades, a la solvencia financiera, a la reputación corporativa y a la integridad de sus empleados.

La política de control y gestión de riesgos de TESTA, se documenta formalmente y se presenta anualmente al Consejo de Administración para su aprobación.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgo de mercado

Circunstancias que lo han motivado

La situación del mercado actual presenta un riesgo por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo, además, afecta de forma negativa a la valoración de los inmuebles.

Funcionamiento de los sistemas de control

Los sistemas de control de TESTA para esta área, que se sustentan en la política de captación y selección de clientes así como en los procesos de negociación de cumplimiento de arrendamiento han funcionado correctamente para identificar, cuantificar, evaluar y gestionar estos riesgos. La anticipación al suceso que persiguen nuestros sistemas de control ha posibilitado que se tomen decisiones para eliminar, reducir o compartir los impactos de estos riesgos y de este modo conseguir que los porcentajes de ocupación se mantengan estables.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA

Descripción de funciones

- Supervisar la función de auditoría interna.
- Determinar el alcance del trabajo de los auditores externos, revisando su informe y conclusiones.
- Asegurar el cumplimiento de las recomendaciones de auditoría interna y externa.
- Supervisar el Control Interno sobre la Información Financiera que se publica.
- Comprobar el cumplimiento de las normas internas, Código de Conducta etc.
- Revisar los sistemas establecidos para asegurar la eficiencia en la gestión.
- Comprobar el cumplimiento de los planes y programas comprobando su adecuación con objetivos.
- Mantener la ética de la Organización, dar seguimiento a las investigaciones de casos fraudulentos, supervisar la (Línea de Asesoramiento de Denuncia) de TESTA etc.
- Informar al Consejo de Administración sobre la política de control y gestión de riesgos así como del seguimiento periódico de los sistemas de información y control.
- Revisar y dar seguimiento a las inspecciones que lleven a cabo organismos de control.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

- Revisar y aprobar formalmente la (Política de Control y Gestión de Riesgos).
- Revisar y aprobar formalmente el seguimiento periódico de los sistemas de información y control.
- Delegar en la Comisión de Auditoría el mantenimiento de los sistemas de control eficaces buscando el buen gobierno corporativo.

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Descripción de funciones

Bajo la supervisión del Comité de Auditoría tiene como funciones las siguientes:

- Realizar una evaluación sistemática de la eficiencia en los procesos de identificación, control y gestión de los riesgos.
- Analizar la idoneidad de los controles y procedimientos existentes, su cobertura de riesgos y su adecuado cumplimiento.
- Colaborar en la excelencia en la gestión y en la calidad de la información.
- Aportar fiabilidad e integridad a la información financiera y operativa.
- Revisar la eficacia y eficiencia de las operaciones
- Revisar la adecuada protección de activos
- Comprobar el cumplimiento de la legislación y normativa vigente
- Analizar la ética y los valores de la Organización, mediante el cumplimiento de los diferentes Códigos de Conducta y gestionando la (Línea de Asesoramiento y Denuncia).

El cumplimiento de estas funciones y objetivos se materializa en el Plan de Auditoría Interna Anual que es aprobado por la Comisión de Auditoría y que detalla los trabajos a realizar para garantizar su cumplimiento.

Nombre de la comisión u órgano

RESP. DE CONTROL DE GESTIÓN

Descripción de funciones

Las diferentes áreas de negocio de TESTA cuentan con sus propios Responsables de Control y Gestión que efectúan el seguimiento de la consecución de los objetivos previstos por cada área de negocio/Sociedad en la vigente planificación estratégica.

Nombre de la comisión u órgano

ÓRGANO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE CONDUCTA (OCCC)

Descripción de funciones

Órgano compuesto por Directivos de primer nivel con facultades para desarrollar normas y procedimientos internos, con ámbito mundial, tendentes a garantizar la detección y evitación de situaciones de incumplimiento de todas las conductas reguladas en el Código de Conducta, así como para gestionarlas y aplicarlas, también tiene la facultad de establecer un sistema sancionador interno. Adicionalmente, este Órgano gestiona la (Línea de Asesoramiento y Denuncia).

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

Dentro del mapa de riesgos de TESTA, en el capítulo de 'Regulación' se clasifican, en función de su naturaleza, los riesgos relativos a legislación fiscal, legal, medioambiental, de prevención de blanqueo de capitales, laboral, etc. Los riesgos de incumplimiento se califican en función de su probabilidad de ocurrencia y del impacto que supondrían para la organización. La obtención de seguridad sobre el cumplimiento de las diferentes legislaciones, se basa en unos procedimientos que así lo garantizan, estos procedimientos son testados periódicamente por la Dirección de Auditoría Interna.

La importancia de estos riesgos para TESTA deriva de la gran diversidad de ordenamientos jurídicos que afectan a la Sociedad como consecuencia de la diversificación de sus negocios y de la dispersión geográfica con la que la Sociedad desarrolla sus

actividades. Por este motivo, TESTA realiza un importante esfuerzo de actualización de la legislación que aplica a todas sus actividades en todas las áreas geográficas donde opera.

El Código de Conducta de TESTA, demuestra nuestro compromiso inequívoco con el cumplimiento regulatorio, asimismo, en el ejercicio 2010, se ha constituido un Órgano de Control que vela especialmente, por el estricto cumplimiento del nuevo Código Penal.

La supervisión del cumplimiento de las diferentes regulaciones es realizada por la Dirección de Auditoría Interna, por el Organismo de Control del Código de Conducta y por las Direcciones de Asesoría Jurídica.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los accionistas de Testa Inmuebles en Renta, tienen los derechos que a los accionistas atribuye la Ley de Sociedades de Capital.

El artículo 7 de los Estatutos Sociales señala que la acción confiere a su titular legítimo la condición de socio y le atribuye los derechos individuales y de minoría legal y estatutariamente previstos y, en particular, el de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación; el de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones

o de obligaciones convertibles; el de asistir y votar en las Juntas generales; el de impugnar los acuerdos sociales; y el de información y examen. El alcance de todos los derechos del socio viene determinado por la Ley y por los Estatutos. El accionista ejercerá sus derechos frente a la sociedad con lealtad y de conformidad con las exigencias de la buena fe.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Hay que destacar entre otras medidas, la convocatoria de la Junta General de Accionistas, que se realiza mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración, salvo en los casos en que la Ley establezca una antelación diferente. El anuncio de convocatoria publicado en la página web de la sociedad se mantendrá accesible al menos hasta la celebración de la Junta General de accionistas. El anuncio se remitirá igualmente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores como hecho relevante. Asimismo, el Consejo de Administración podrá publicar anuncios en otros medios si lo considerase oportuno para dar mayor publicidad a la convocatoria.

El anuncio de convocatoria contendrá, entre otras, información sobre el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas; el orden del día de la Junta, redactado con claridad y concisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión; los requisitos exigidos para poder asistir a la Junta y los medios de acreditarlos ante la Sociedad; en caso de que resulten admisibles, indicación de los mecanismos de delegación o de votación a distancia por medios escritos o electrónicos que puedan ser utilizados; el derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho y el derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo.

Sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de la Junta y de lo que venga exigido por la normativa aplicable, desde la fecha de publicación de la convocatoria de Junta General, la Sociedad incorporará a su página web:

- El texto íntegro de la convocatoria.
- El texto de todas las propuestas de acuerdos que, en su caso, hubiese ya formulado el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día.
- Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el orden del día desde la fecha de la convocatoria.
- Información sobre los documentos que puedan emplearse para efectuar delegaciones de voto.
- Descripción de aquellos mecanismos de delegación o de votación a distancia por medios escritos o electrónicos que puedan ser utilizados.
- Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
- Información sobre los canales de comunicación con el Departamento de Relaciones con los Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.
- Información sobre el recinto donde vaya a celebrarse la Junta, describiendo en su caso la forma de acceso a la sala.

En cuanto al derecho de información previo a la celebración de la Junta General, desde el mismo día de publicación de la convocatoria y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, todo accionista podrá, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, solicitar por escrito al Consejo de Administración las informaciones o aclaraciones que estime precisas o formular las preguntas que estime pertinentes. Además, con la misma antelación y forma, todo accionista podrá solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

En cuanto al derecho de información durante la Junta General, en el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que estime precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Asimismo los accionistas con derecho de asistencia pueden delegar su representación en otra persona, aunque no sea accionista, todo ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos sociales y en el Reglamento de la Junta. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley, la representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta y por escrito o a través de medios de comunicación a distancia.

Entre otras medidas, existe una oficina de relación con el accionista que resuelve cuantas preguntas pueda tener el accionista en relación con la Junta.

Por otro lado, en cumplimiento del artículo 528.2 de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de facilitar la comunicación entre los accionistas de la Sociedad con ocasión de la convocatoria y hasta la celebración de cada Junta General de accionistas, se ha habilitado en la página web de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas, cuyo uso se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, pudiendo acceder al mismo los accionistas y agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.

En su virtud, los usuarios registrados podrán enviar, para su publicación en el Foro, comunicaciones que tengan por objeto exclusivamente:

- Propuestas que pretendan presentarse como complemento del orden del día anunciado en la convocatoria de la Junta General de accionistas.
- Solicitudes de adhesión a dichas propuestas.
- Iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para el ejercicio de un derecho de minoría previsto en la Ley o en el Sistema de Gobierno Corporativo de la Sociedad.
- Ofertas o peticiones de representación voluntaria.

El Consejo de Administración podrá desarrollar las reglas anteriores, determinando el procedimiento, plazos y demás condiciones para el funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas. (artículo 5.6 del Reglamento de la Junta).

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>La independencia de la Junta deriva de la regulación de los requisitos legales, así como de una serie de derechos de los accionistas que la presidencia no puede vulnerar.</p> <p>El buen funcionamiento de la Junta viene garantizada porque al ser el órgano soberano de la sociedad, cuyos acuerdos obligan a todos los accionistas, ésta se rige por lo dispuesto en los Estatutos y en la Ley, desarrollándose y completándose mediante el Reglamento de la Junta General que detalla el régimen de convocatoria, preparación, información, concurrencia, desarrollo y ejercicio de los derechos políticos por los accionistas (art. 21 Estatutos sociales).</p> <p>Adicionalmente, cuenta con un amplio sistema de información, incluyendo la información que se difunde a través de la página web de la sociedad.</p> <p>Además el accionista dispone del derecho de intervención en la Junta General y de solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del orden del día, así como formular propuestas. (art. 16 Reglamento de Junta).</p> <p>Asimismo, el artículo 12 del Reglamento de la Junta señala que a la Presidencia le corresponde en general, ejercitar todas las facultades, incluso de orden y disciplina, que sean necesarias para la mejor ordenación del desarrollo de la reunión.</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Supresión del Preámbulo.

Modificación de los siguientes artículos:

- Artículo 3.- Funciones de la Junta.
- Artículo 4.- Convocatoria de la Junta General.
- Artículo 5.- Anuncio de convocatoria.
- Artículo 8.- Delegaciones.
- Artículo 14.- Constitución de la Junta general.
- Artículo 20.- Propuestas.
- Artículo 23.- Votación de las propuestas.
- Artículo 24.- Adopción de acuerdos y proclamación del resultado.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
14/06/2011	99,501	0,014	0,004	0,000	99,519

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Punto Primero del Orden del día.-Aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión de Testa Inmuebles en Renta, S.A., y de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes, todo ello referido al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2010.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

Votos en contra: 0,00431%

Abstenciones: 0,00167%

Votos a favor: 99,99569%

Punto Segundo del Orden del día.- Aplicación de resultados del ejercicio 2010.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

Votos en contra: 0,00%

Abstenciones: 0,00%

Votos a favor: 100,00%

Punto Tercero del Orden del día.- Aprobación de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2010.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

Votos en contra: 0,00431%

Abstenciones: 0,000%

Votos a favor: 99,99569%

Punto Cuarto del Orden del día.- Ratificación de las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2010 por los Consejeros ejecutivos, de conformidad con el art. 43.2 de los Estatutos sociales.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

Votos en contra: 0,00431%

Abstenciones: 0,00200%

Votos a favor: 99,99369%

Punto Quinto del Orden del día.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de sociedades del Grupo.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

Votos en contra: 0,00%

Abstenciones: 0,00%

Votos a favor: 100,00%

Punto Sexto del Orden del día.- Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la autorización, y con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%

- Abstenciones: 0,00000 %

- Votos a favor: 99,99569%

Punto Séptimo del Orden del día.- Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su Grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%

- Abstenciones: 0,00000%

- Votos a favor: 99,99569%

Punto Octavo del Orden del día.- Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores de renta fija (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferentes y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su Grupo.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%

- Abstenciones: 0,00000%

- Votos a favor: 99,99569%

Punto Noveno del Orden del día.- Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para solicitar la admisión y exclusión de negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones y cualesquiera otros valores negociables emitidos o que se emitan, así como para adoptar los acuerdos que resulten necesarios para la permanencia en cotización de las acciones u otros valores en circulación de la Sociedad o de sociedades de su Grupo.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%
- Abstenciones: 0,00000%
- Votos a favor: 99,99569%

Punto Décimo del Orden del día.- Modificación de los Estatutos Sociales.

10.1.- Modificación de los artículos 1 (Denominación social), 10 (Dividendos pasivos), 11 (Aumento de capital), 13 (Supresión del derecho de suscripción preferente), 14 (Reducción de capital), 15 (Amortización forzosa), 19 (Distribución de competencias), 20 (Principios de actuación), 23 (Convocatoria de la Junta General), 35 (Adopción de acuerdos), 38 (Facultades de administración y supervisión), 42 (Composición cualitativa del Consejo), 56 (Obligaciones generales del consejero), 57 (Informe anual de gobierno corporativo), 63 (Disolución de la sociedad) y 66 (Activo y pasivo sobrevenidos), para sustituir las referencias a la antigua Ley de Sociedades Anónimas por referencias a la Ley en general o a la Ley de Sociedades de Capital en particular, adaptar los Estatutos Sociales a las previsiones introducidas por dicha Ley y para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%
- Abstenciones: 0,00000%
- Votos a favor: 99,99569%

10.2.- Modificación del artículo 47 (Órganos delegados del Consejo) para incorporar una referencia a las comisiones consultivas.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%
- Abstenciones: 0,00000%
- Votos a favor: 99,99569%

10.3.- Modificación de los artículos 48 (Comisión de Auditoría), 59 (Formulación de las cuentas anuales) y 60 (Verificación de las cuentas anuales) para su adaptación a la modificación resultante de la Ley 12/2010, de 30 de junio, por la que se modifican, entre otras, la Ley de Auditoría de Cuentas y la Ley del Mercado de Valores y para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%
- Abstenciones: 0,00000%
- Votos a favor: 99,99569%

Punto Decimoprimer del Orden del día.- Modificación del Reglamento de la Junta General de accionistas: Supresión del Preámbulo y modificación de los artículos 3 (Funciones de la Junta), 4 (Convocatoria de la Junta General), 5 (Anuncio de convocatoria), 8 (Delegaciones), 14 (Constitución de la Junta general), 20 (Propuestas), 23 (Votación de las propuestas) y 24 (Adopción de acuerdos y proclamación del resultado) para sustituir las referencias a la antigua Ley de Sociedades Anónimas por referencias a la Ley o a la Ley de Sociedades de Capital, adaptar dichos preceptos a la modificación de los Estatutos Sociales y para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%
- Abstenciones: 0,00000%
- Votos a favor: 99,99569%

Punto Decimosegundo del Orden del día.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%

- Abstenciones: 0,00000%
- Votos a favor: 99,99569%

Punto Decimotercero del Orden del día.- Votación consultiva del informe anual del Consejo de Administración sobre la política de retribuciones de los Consejeros.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00431%
- Abstenciones: 0,00000%
- Votos a favor: 99,99569%

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
--	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Conforme al art. 27 de los Estatutos sociales, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta general por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito o por medios electrónicos con carácter especial para cada Junta.

Si la representación se ha obtenido mediante solicitud pública, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas sujeto, en su caso, a lo previsto en la Ley.

En el caso de que no se hubieran podido impartir instrucciones por tratarse de asuntos no comprendidos en el orden del día, el representante votará en la forma que estime más conveniente para el interés de su representado.

En el caso de que los administradores u otra persona, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, y en todo caso respecto a las decisiones relativas a (i) su nombramiento o ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.

Cuando la representación se confiera o notifique a la sociedad mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:

- a) mediante correspondencia postal, remitiendo a la sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa, o
- b) mediante comunicación electrónica con la sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica reconocida del accionista representado u otra clase de identificación considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.

Para su validez, la representación conferida o notificada por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia

habrá de recibirse por la sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer una antelación inferior, anunciándolo en la página web.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

www.testainmo.com

Información para accionistas e inversores/Gobierno Corporativo/Informe Anual Gobierno Corporativo

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

Ni los Estatutos ni el Reglamento del Consejo contempla los hechos reflejados, pero si se dieran, Testa Inmuebles en Renta, S.A., se comprometería a someterlos a la aprobación de la Junta General.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

Al Consejo de Administración se le atribuye la totalidad de las competencias de dirección y gestión de la sociedad, entre otras las que se detallan en la presente recomendación de buen gobierno, pero no se ha reservado aprobar las operaciones vinculadas, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado esa función.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

En Testa Inmuebles en Renta, S.A., hay tres consejeros independientes de una totalidad de diez consejeros, con lo que la cifra está muy próxima al tercio del total.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Hay que señalar que durante el 2011 se ha incorporado Doña Victoria Vázquez Sacristán como representante persona física del consejero Participaciones Agrupadas, S.L.

De todos modos, Testa Inmuebles en Renta, S.A., manifiesta que durante el ejercicio 2011, los procedimientos de selección no han adolecido de sesgos implícitos que hayan obstaculizado el nombramiento de mujeres, conforme a la recomendación decimoquinta.

A pesar de las especiales dificultades que atraviesa la economía y, más concretamente, los sectores de actividad de nuestro Grupo Empresarial, desde Testa no hemos escatimado ningún esfuerzo en este último año, en seguir eliminando las especiales dificultades de acceso de la mujer al mundo laboral y en seguir fomentando e impulsando la conciliación de la vida laboral y la personal, con medidas como la flexibilidad horaria, excedencias y reducciones de jornada.

Así, en este último año, se han empleado 240 horas de formación en 57 personas del sexo femenino.

En Testa Inmuebles en Renta, este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización que está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Explique

Esta recomendación tiene por objeto evitar la concentración de poder en una sola persona y en Testa Inmuebles en Renta se cumple, al coexistir un Presidente y un Consejero delegado.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explique

La información que se pone a disposición de los consejeros es adecuada para el cumplimiento de sus funciones: memorias, informes y normativa interna de la compañía. Asimismo, toda la alta dirección de la compañía se pone a disposición de cada nuevo consejero para solucionar sus dudas y/o preguntas.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

En la sociedad no se estima conveniente limitar el número de Consejos de los que puedan formar parte sus consejeros así como no hay límites en cuanto a las obligaciones profesionales de cada uno de ellos debido a que los Consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., obran con la diligencia de un ordenado empresario en el desempeño de sus funciones, quedando obligados a dedicar con continuidad el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir de forma regular las cuestiones que plantea la administración de la sociedad, recabando la información suficiente para ello y la colaboración y asistencia que considere oportuna como así dispone el artículo 28 del Reglamento del Consejo.

Ese deber de lealtad obliga a los consejeros de la sociedad a anteponer los intereses de la sociedad a los suyos propios y específicamente al deber de diligencia, deber de fidelidad y deber de secreto.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

En la práctica se cumple, los Consejeros independientes de Testa se nombraron en el año 2004 y 2005 y se reeligen cada cinco años, no excediéndose del plazo de doce años continuados como señala la recomendación de gobierno corporativo.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Parcialmente

Los consejeros externos expresan libremente su opinión ante cualquier propuesta de decisión sometida al Consejo que pueda ser contraria al interés social, pero no hay obligación estatutaria para que expliquen el motivo de su cese en una carta.

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple Parcialmente

En Testa, el cese de los Consejeros se comunica como hecho relevante y del motivo del cese se da cuenta en el presente informe.

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones alcanzando todos los componentes y conceptos retributivos, pero no se pronuncia sobre las condiciones que deben respetar los contratos de quienes ejercen funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Explique

No aplicable.

En la sociedad no hay remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad.

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Explique

En Testa, la recomendación se cumple, pero son los consejeros externos independientes los que la perciben.

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración si somete a votación de la Junta General de Accionistas como punto separado del orden del día, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros, abordando todos los componentes y conceptos retributivos que señala la recomendación 35, pero no se pronuncia sobre las condiciones que deben respetar los contratos de quienes ejercen funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;

- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor

saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Parcialmente

La Comisión de Nombramientos sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, tiene como responsabilidades básicas, elevar al Consejo propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, proponer al Consejo los miembros que deben formar parte de cada una de las Comisiones, proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección, revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y velar por la transparencia de las retribuciones, pero no se contempla la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Apartado A.3.

Cabe señalar, que el 99,496 % del capital es propiedad de la entidad matriz Sacyr Vallehermoso, S.A., y que Don Manuel Manrique Cecilia en su calidad de presidente del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A., junto con los demás consejeros de

Testa que lo son también de Sacyr Vallehermoso, S.A., representan de modo efectivo a las acciones de Sacyr Vallehermoso en Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Apartado B.1.2.

- Don Vicente Benedito Francés comunica su dimisión como miembro del Consejo el 11 de noviembre de 2011, acordándose por Consejo de Administración el 20 de noviembre de 2011.
- El 28 de octubre de 2011 se designa, nuevo representante, persona física de Participaciones Agrupadas, S.L a Doña Victoria Vázquez Sacristán, en sustitución de Don Andrés Pérez Martín.

Apartado B.1.8.:

Para una mayor información, señalar que Don José Manuel Loureda Mantiñán y Don Pedro del Corro García Lomas, son las personas físicas representantes de Consejeros de Sacyr Vallehermoso, S.A, personas jurídicas, que forman parte del Consejo de Administración.

Apartado B.1.11.

Testa sigue una política de transparencia en la publicación de las retribuciones del Consejo. A continuación, se transcribe la parte de las cuentas anuales de Testa en que se hace constar de forma desglosada las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración:

1. Retribuciones total salarial devengada:

Don Fernando Rodríguez -Avial Llardent.

Don Daniel Loureda López.

Total: 723.912 euros.

En relación al apartado a) Otros Beneficios, hay que señalar que el importe de las primas de seguros de vida es de 685,56 euros.

Hay que mencionar que se trata de una retribución sujeta a la política retributiva que establezca la sociedad matriz.

2. Por Consejo de Administración:

Don Estanillao Rodríguez- Ponga Salamanca: 44.000

Don Miguel Corsini Freese: 44.000

Don Luis Carlos Croissier Batista: 44.000

Total: 132.000

3. Por Comisión de Auditoría:

Don Estanillao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.500

Don Miguel Corsini Freese: 4.500

Total: 9.000

4. Por Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Don Estanillao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.500

Don Miguel Corsini Freese: 4.500

Total: 9.000

Apartado B.1.12:

Hay que mencionar que se trata de una retribución sujeta a la política retributiva que establezca la sociedad matriz.

Apartado B.1.13:

Las cláusulas de garantía o blindaje para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos de la sociedad o de su grupo, se informarán en la próxima Junta General de accionistas de Testa Inmuebles en Renta,S.A.

Apartado B.1.15.

En Testa Inmuebles en Renta, no hay condiciones que deban cumplir los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

Apartado B.1.17:

Don Vicente Benedito Francés, fue Director General de Asesoría Jurídica y Secretario del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A. hasta el 8 de noviembre de 2011, donde se acuerda por Consejo su cese como Secretario del Consejo.

Apartado B.1.25.

El límite de edad se refiere sólo a Consejeros ejecutivos.

Apartado B.1.30.:

El porcentaje de no asistencias sobre el total de los votos durante el ejercicio 2011, se ha calculado teniendo en cuenta las no asistencias no representadas.

Apartado B.1.40.:

A continuación, señalamos las personas físicas representantes de Consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., personas jurídicas:

Doña Victoria Vázquez Sacristán (en representación de Participaciones Agrupadas, S.L. en Testa), es miembro del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A (en representación de NCG Banco, S.A.). Fuera del Grupo, es miembro del Consejo de Grupo Inmobiliario Ferrocarril.

Apartado B.2.1:

No hay Comisión ejecutiva o delegada.

Apartado C.2; C.3 y C.4

Para una mayor información, se detallan las operaciones vinculadas que constan en la memoria anual consolidada del Grupo Testa Inmuebles en Renta, S.A., en miles de euros:

Diciembre 2011

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Gastos financieros: Total: 703

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES: 116 (Gastos financieros IBI compensado)

Otras partes vinculadas:

NOVAGALICIA: 576 (Intereses préstamo Pazo de Vigo (44,44%))

NOVAGALICIA: 11 (Gastos Avaes Pazo de Vigo (44,44%))

Contratos de gestión o colaboración: Total: 2.478

Accionista significativo:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 2.478 (TASA)

Arrendamientos: Total: 50

Accionista significativo:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 31 (Renting Vehículos)

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.:8 (Alquiler plazas de parking Castellana)

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 11 (Alquiler oficina Valladolid)

Recepción de servicios: Total: 9.943

Accionista significativo:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 8 (Auditoría 2010 y Otros)

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 150 (Seguros de Responsabilidad Civil General)

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.:481 (Seguros sobre Inmuebles)

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 7 (Seguros Vehículos)

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 8.810 (Reparaciones y Conservación)

VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 397 (Administración de Inmuebles)
VALORIZA FACILITIES, S.A.U: 56 (Varios Limpieza, Correo, Registro Contratos, BCN)
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN: 19 (Seguros Técnicos)
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN: 15 (50% Cuota G-14)

Compra de bienes: Total 88
Otras partes vinculadas:
GAS NATURAL SERVICIOS, S.D: 88 (Suministro gas)

Total Gastos: 13.262
Accionistas significativos: 3.163
Personas, soc. o entidades del grupo: 9.424
Otras partes vinculadas: 675

Ingresos financieros: Total: 30.133
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 30.133 (Intereses Préstamos SyV)

Arrendamientos: Total: 6.144 (Arrendamiento Oficinas)
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 1.676
Personas, soc. o entidades del grupo:
SACYR, S.A.U.: 1.213
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 656
SACYR CONCESIONES, S.L.:244
VALORIZA GESTIÓN, S.A.: 453
CAVOSA OBRAS Y PROCYECTOS, S.A.:79
VALORIZA FACILITIES, S.A.: 402
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.:438
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT: 297
Otras partes vinculadas:
REPSOL YPF: 115
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.:76
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.: 350
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.: 145

Prestación de servicios: Total: 2.210 (Responsabilidad Hipotecaria)
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 2.210

Total Ingresos: 38.487
Accionistas significativos: 34.019
Personas, soc. o entidades del grupo: 3.782
Otras partes vinculadas: 686

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS:

Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital: Total: 4.042 (Créditos con materiales del Grupo)
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 4.042

Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario): Total: 6
Administradores y Directivos:
FERNANDO RODRÍGUEZ AVIAL-LLARDENT: 6 (Cancelación)

Garantías y avales recibidos: (8.350)
Otras partes vinculadas:

NOVAGALICIA: (8.350) (Cancelación de avales)

Dividendos y otros beneficios distribuidos: Total: 56.218

Accionistas significativos:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A: 56.218 (Dividendo 2010 Dividendo a cuenta 2011)

Otras Operaciones: Total: (83) (Finanzas de Arrendamiento)

Accionistas significativos:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: (43)

Personas, soc. o entidades del grupo:

SACYR, S.A.U.: (23)

SACYR CONCESIONES, S.L.: (6)

VALORIZA GESTION, S.A.: (1)

CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.: (19)

VALORIZA FACILITIES, S.A.: 9

SALDOS CON PARTES VINCULADAS:

SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO

Créditos a empresas: 799.158

Entidad dominante:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 799.158

SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO:

Deudores Comerciales: Total: 7.026

Entidad dominante:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 6.031

Otras empresas del Grupo:

SACYR, S.A.U.: 33

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.: 387

ERANTOS, S.A.U.: 7

VALORIZA GESTIÓN, S.A.: 49

VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 1

Empresas Asociadas:

P.K. HOTELES 22, S.L.: 452

Parking Palau, S.L.: 66

Créditos a empresas: Total: 1.546

Entidad dominante:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 1.131

Empresas asociadas:

PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.: 415

Total: 8.572

Empresa dominante: 7.162

Otras empresas del Grupo: 477

Empresas asociadas: 933

SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO:

Fianzas de arrendamiento recibidas: Total 763

Entidad dominante:

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 233

Otras empresas del Grupo:

SACYR, S.A.U.: 165

SACYR CONCESIONES, S.L.: 34

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.: 56
VALORIZA GESTIÓN, S.A.: 68
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 52
SAU DEPURACIÓN TRATAMIENTO. SADYT: 39
Otras partes vinculadas:
REPSOL YPF, S.A.: 19

Total: 763
Entidad dominante: 233
Otras empresas del grupo: 511
Otras partes vinculadas: 19

SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO:

Deudas a corto plazo: Total: 2.894
Entidad dominante:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 2.894
Acreedores/ Proveedores comerciales: 5.656
Entidad dominante:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 177
Otras empresas del Grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 71
SACYR, S.A.U: 527
VALORIZA FACILITIES,S.A.:2.820
VALORIZA ENERGIA: 211
Otras partes vinculadas:
UTES AUDITORIO DE VIGO: 1.850

Total: 8.550
Entidad dominante: 3.071
Otras empresas del Grupo: 3.629
Otras partes vinculadas: 1.850

Por último, afirmar que la sociedad no está sometida a legislación diferente a la española.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del

Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/03/2012

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

ANEXO AL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 61 BIS DE LA LEY 24/1988, DE 28 DE JULIO, DEL MERCADO DE VALORES, SEGÚN REDACCIÓN DE LA LEY 2/2011, DE 4 DE MARZO DE ECONOMÍA SOSTENIBLE.

1. Información de los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera, así como el porcentaje del capital social que represente la autocartera de la sociedad y sus variaciones significativas (art. 61 bis 4, a, 3º LMV).

No existen valores distintos emitidos que se negocien en un mercado distinto del comunitario.

2. Información relativa a las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad (art. 61 bis 4,a,4º LMV).

Las normas aplicables en materia de modificación estatutaria se contienen en el artículo 24.2 de los Estatutos de la Sociedad, que establece lo siguiente:

“Si la Junta está llamada a deliberar sobre cualquier modificación estatutaria, incluidos el aumento y la reducción del capital; así como sobre la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento.”

Por último, entre las competencias de la Junta recogidas en el artículo 19 de los Estatutos y 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, se contempla expresamente la modificación de Estatutos.

3. Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto (art. 61 bis 4,b LMV).

Ver apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

4. Información de los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones (art. 61 bis 4,c, 3º LMV).

Ver apartado B.1.6 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

5. Información de los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se

aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información (art. 61 bis 4, c, 4º LMV).

La Sociedad no tiene suscritos acuerdos que entren en vigor, sean modificados o concluyan como consecuencia de una oferta pública de adquisición.

6. Información de los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición (art. 61 bis 4,c,5º LMV).

Ver Apartado B.13. del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (art. 61 bis 4, h LMV)

ENTORNO DE CONTROL DE LA ENTIDAD

1. Qué órganos y/o funciones son responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Los Estatutos de la sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su artículo 38, apartado 3.e y 3.f establecen que el Consejo de Administración ejercerá directamente la responsabilidad de supervisión de la identificación de los principales riesgos de la sociedad y de la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, así como la supervisión de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.

Según el artículo 47 el Consejo de Administración deberá crear una Comisión de Auditoría con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine.

En el artículo 48 de los Estatutos en el apartado 3 se encuentran recogidas las competencias mínimas de la comisión de auditoría, entre las que están la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

La Dirección de Auditoría Interna, tiene entre sus funciones i) la supervisión de la existencia, idoneidad y mantenimiento del Control Interno y la calidad y fiabilidad de la información financiera y de gestión, colaborando en su mejora continua, ii) revisión y actualización del mapa de riesgos en colaboración con los diferentes profesionales del Grupo SyV iii) participar activamente en la política de control y gestión de riesgos del Grupo.

2. Qué departamentos y/o mecanismos están encargados del diseño y revisión de la estructura organizativa así como definir claramente las líneas de responsabilidad

y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones y de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad, en especial en lo relativo al proceso de elaboración de información financiera.

El Grupo Testa se encuentra integrado en el Grupo Sacyr Vallehermoso y por este motivo, y con respecto a este punto, el Grupo Testa utiliza los medios del Grupo Sacyr Vallehermoso, que dispone de una estructura organizativa que tiene desarrolladas las líneas de responsabilidad y autoridad en los diferentes procesos, para cada unidad de negocio y para cada una de las áreas geográficas relevantes del Grupo.

La dirección de Organización, Recursos Humanos y los negocios participan en su diseño y revisión.

También se dispone de una política de poderes definida.

El Grupo Sacyr Vallehermoso ha creado un grupo de Trabajo para adaptar el proceso de supervisión de la información financiera que ya existía, a los requerimientos de la CNMV. Esto ha supuesto redefinir funciones y responsabilidades así como modificar procedimientos, fase en la que nos encontramos actualmente.

3. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**
- **Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**
- **Programas de formación y actuación periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión del riesgo.**

El Grupo Testa dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, el cual se encuentra disponible tanto en la Intranet corporativa como en la Web externa.

En cuanto al registro de operaciones y elaboración de la información financiera, el Grupo Testa considera la transparencia en la información como un principio básico que debe regir su actuación. Por ello se garantiza que la información que se comunique a los accionistas, a los mercados en los que coticen sus acciones y a los entes reguladores de dichos mercados sea veraz y completa, refleje adecuadamente su situación financiera, así como el resultado de sus operaciones y sea comunicada cumpliendo los plazos y demás requisitos establecidos en las normas aplicables y principios generales de funcionamiento de los mercados y de buen gobierno que la sociedad tenga asumidos.

El Grupo Testa al estar integrado en el Grupo Sacyr Vallehermoso dispone de un Órgano de Cumplimiento del Código de Conducta para el seguimiento de las cuestiones relativas al Código de Conducta, compuesto por ejecutivos de primer nivel del Grupo que reporta al Consejo de Administración de Sacyr Vallehermoso y al de Testa o a sus comisiones. Está especialmente dotado de autoridad y medios necesarios para implantar y hacer cumplir las medidas de control interno adecuadas, desarrollar una adecuada valoración de los riesgos, establecer los pertinentes planes de prevención y mantenerlos debidamente actualizados, procediendo a su difusión entre el personal y a la formación continuada del mismo.

La Línea de Asesoramiento y Denuncia (testa.codigodeconducta@gruposyv.com), es una herramienta corporativa para facilitar la formulación segura de cualquier consulta sobre el alcance y aplicabilidad del Código de Conducta, así como para informar o denunciar situaciones de incumplimiento o de riesgo de las conductas reguladas en el mismo.

La Línea de Asesoramiento y Denuncia garantiza la confidencialidad en el tratamiento de las denuncias que se tramiten, así como un análisis exhaustivo de un posible incumplimiento del Código de Conducta y el máximo respeto a los derechos de las personas presuntamente implicadas en el mismo.

El Órgano de Cumplimiento del Código de Conducta (OCCC), es responsable del funcionamiento de la Línea de Asesoramiento y Denuncia, así como del análisis exhaustivo de las denuncias recibidas y de su traslado fundamentado al Consejo de Administración de Testa o a sus Comisiones.

Por lo que respecta a los programas de formación y actualización, en el ejercicio 2011 el personal de Testa involucrado en la preparación de la información financiera, ha recibido formación junto al resto del personal del Grupo Sacyr Vallehermoso en las áreas que se detallan.

Se han realizado varios programas de formación relacionados con normas contables, fiscales, de auditoría y mercantiles, tanto sobre nueva normativa aplicable al ejercicio 2011, como sobre normas existentes que aplican a distintas Sociedades del Grupo. A modo de ejemplo están las jornadas "Adaptación sectorial al PGC para empresas concesionaria de infraestructuras públicas", "Consultas publicadas por el ICAC y Novedades NIF", "Elaboración de Cuentas Anuales", "Derecho societario práctico". La formación en esta área se ha impartido a la práctica totalidad de las sociedades del Grupo y los departamentos a los que se ha dirigido han sido Administración y Contabilidad, Control de Gestión, Fiscal, Consolidación, Tesorería Operativa y Financiera, Auditoría Interna, Control Contable y Asesoría Jurídica. El personal al que se ha formado abarca desde personal directivo y responsables de área o departamento hasta técnicos y personal de apoyo.

Respecto al área de Control interno y gestión de riesgos, igualmente se han realizado acciones formativas como las jornadas sobre "Control interno sobre la información financiera 2011", "Administración y Gestión de contratos", "Cálculo de Test de deterioro de inversiones", "Construcción de modelos y análisis de proyecciones financieras" y "Organización, control y gestión en Obra". En esta área la formación se ha dirigido a los departamentos cuyas funciones son el control y la gestión de riesgos;

el personal formado abarca desde la Dirección del Grupo a responsables de departamento, así como administrativos y técnicos.

La formación en todas las áreas ha sido tanto interna como externa.

EVALUACIÓN DE RIESGOS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

4. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**
- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**
- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**
- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, reputacionales, mediambientales, legales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**
- **Qué órganos de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

El proceso de identificación de riesgos cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza anualmente. Comienza con una identificación preliminar, pasando a realizarse una estimación de los mismos en función de la probabilidad de ocurrencia y gravedad del potencial impacto. Con esta valoración se priorizan los riesgos, revisando los criterios de gestión para los más críticos, analizando la necesidad de establecer posibles mejoras y procediendo a su implantación. Todo este proceso queda documentado.

El perímetro de consolidación se encuentra claramente identificado y se actualiza de forma mensual, lo que permite conocer las sociedades relevantes para el Grupo Testa en cada momento. En el punto 5 se hace mayor detalle de dicho proceso.

La política de gestión de riesgos general tiene en cuenta otras tipologías de riesgos como el entorno de negocio, la regulación, imagen y reputación, los recursos humanos, las operaciones, los financieros, la información para la toma de decisiones, los tecnológicos y los sistemas de información, gobierno y dirección.

El Consejo de Administración delega en la Comisión de Auditoría la supervisión el proceso de identificación de riesgos. Para ejercer dicha responsabilidad, la Comisión de Auditoría se apoya en la Dirección de Auditoría Interna.

ACTIVIDADES DE CONTROL

5. Documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgos de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valores y proyecciones relevantes.

Las actividades de control de los riesgos derivados de la información financiera se han descrito en el Grupo Testa. Existe un control de riesgo específico de cumplimiento regulatorio del nuevo Código Penal.

Esto se materializa en mapas de riesgos y matrices de controles y son actualizados periódicamente. Dentro de estos mapas de riesgos, existe una categoría específica "riesgos de reporting" que cubre todos los riesgos relativos a las diferentes transacciones que puedan afectar a los estados financieros.

Asimismo, el Grupo Testa tiene procedimientos definidos sobre los procesos de cierre, que incluyen el proceso de consolidación. En este proceso se han incluido procedimientos para asegurar la correcta identificación del perímetro de consolidación.

Mensualmente, el responsable de administración de la división, informa al responsable de división del departamento de Consolidación de las variaciones societarias producidas en el Grupo Testa. Este solicitará la documentación soporte de las variaciones societarias en el caso de que existan.

Una vez al año desde la Dirección General de Administración y Operaciones del Grupo Sacyr Vallehermoso, se analiza y establece el grado de materialidad de las distintas partidas que forman los Estados Financieros consolidados del Grupo Testa y de las sociedades que lo integran. En base a este análisis se están estableciendo los distintos tipos de transacciones que afectan de manera material a los estados financieros consolidados para desarrollar y/o actualizar los procesos y procedimientos claves asociados a las mismas.

Actualmente existe un Manual de Procedimientos Administrativos (MAP) de aplicación a todo el Grupo Sacyr Vallehermoso que contempla los flujos de las actividades y sus controles, con transcendencia económica e incidencia directa en la información Financiera. Entre los procedimientos desarrollados relacionados con el cierre contable están el procedimiento de reporting de la información financiera, mediante el cual todas las sociedades del grupo reportan toda la información financiera necesaria para realizar el proceso de consolidación, así como el procedimiento de consolidación de la información financiera de todo el grupo SyV, al estar el Grupo Testa integrado en el Grupo SyV, son de aplicación los mismos procedimientos. También existe información descriptiva de procedimientos de estimación contable, entre los que se encuentran los procesos de valoración del inmovilizado y los fondos de comercio, así como el proceso de valoración de las cuentas a cobrar y el proceso de estimación de provisiones para riesgos y gastos y otras operaciones de tráfico.

6. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operaciones de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Testa aplica las mismas políticas y procedimientos de Control Interno sobre los sistemas de información que soportan los procesos relevantes en relación con la elaboración y publicación de la información financiera, que tiene el Grupo Sacyr Vallehermoso.

Se llevan a cabo actuaciones para mitigar los riesgos de seguridad en los distintos sistemas de información y plataformas y en particular sobre continuidad operativa se dispone de las copias de seguridad de la información que realiza un proveedor externo periódicamente.

Cualquier cambio o desarrollo de las aplicaciones se gestiona a través de los departamentos de Organización y Sistemas, quienes establecen los procesos a seguir para que la solución tomada cumpla con los requerimientos solicitados por el usuario y el nivel de calidad cumpla con los estándares de fiabilidad, eficacia y mantenibilidad exigidos.

La Dirección de Sistemas del Grupo Sacyr Vallehermoso, tiene establecidas políticas para cubrir la seguridad con respecto a los accesos mediante la definición de políticas de segregación de funciones.

7. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las áreas de actividad relevantes subcontratadas a terceros que puedan afectar a la información financiera, son las relativas a valoraciones de inmuebles. Existe un procedimiento de selección de las actividades realizadas por los Tasadores de Inmuebles que cumple con las recomendaciones de la CNMV en esta materia y la Comisión de Auditoría supervisa su cumplimiento.

8. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del sistema de Control Interno de la Información Financiera, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsabilidades.

Desde 2009, el Grupo Testa, dispone de un procedimiento que tiene por objeto establecer la forma de realizar las comunicaciones de hechos relevantes, así como establecer un canal de comunicación directo y en tiempo real a través de la firma del interlocutor.

Dicho procedimiento define los controles, interlocutores autorizados, medios de revisión, identificación de la supervisión, contenido, criterios para la cumplimentación y acciones de rectificación o eliminación.

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

9. Una función específica encargada de definir y mantener actualizadas las políticas contables (áreas o departamentos de políticas contables), así como resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización.

El Grupo Testa dispone de una función específica encargada de definir y mantener actualizada las políticas contables, así como de resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación. Quien asume esta responsabilidad y mantiene una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, es la Dirección General de Administración del Grupo SyV no siendo esta su función exclusiva.

10. Un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Grupo está trabajando en la elaboración de un documento formal que aglutine todas las políticas contables aplicables. Actualmente el Grupo Testa, que se encuentra incluida dentro del Grupo Sacyr Vallehermoso, dispone de diversas normas que determinan los criterios contables a aplicar para determinadas operaciones y las políticas contables básicas y son conocidas por el personal que las tiene que aplicar. Además existe un Manual de Procedimientos administrativos que recopila los procedimientos más relevantes para el Grupo y que se actualiza cuando se detecta que se ha producido algún cambio.

11. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIF.

Para la elaboración de las cuentas consolidadas, el Grupo Testa dispone de un único mecanismo de captura de la información financiera con un formato homogéneo que es de aplicación y utilización por todas las unidades del Grupo Sacyr Vallehermoso. Dicho mecanismo es un fichero de reporting que incluye los estados financieros principales e información relativa a las notas.

También se realizan una serie de controles implementados para asegurar la fiabilidad y el correcto tratamiento de la información recibida de las unidades de negocio, como son, entre otras, los análisis de las variaciones de todas las partidas patrimoniales y de resultados.

Además, el Grupo Testa dispone de un único mecanismo que agrega y consolida la información reportada por todas las unidades del Grupo. Dicho mecanismo es una plataforma informática específica testada denominada Cognos Consolidator, que es la utilizado por el Grupo SyV.

SUPERVISIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA

12. Si cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité de auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF.

El Grupo Testa cuenta con la Dirección de Auditoría Interna, del Grupo Sacyr Vallehermoso, la cual reporta a la Comisión de Auditoría. En el artículo 48 de los Estatutos del Grupo SyV, en el apartado 3 se encuentran recogidas las competencias mínimas de la Comisión de Auditoría, entre las que están la de supervisar la eficacia del control interno del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera consolidada regulada.

La Comisión de Auditoría de Testa i) aprueba los planes de auditoría de testa; (ii) la determinación de quiénes han de ejecutarlos; (iii) la evaluación de la suficiencia de los trabajos realizados; (iv) la revisión y evaluación de los resultados y la consideración de su efecto en la información financiera o (v) la priorización y seguimiento de las acciones correctoras.

La Dirección de Auditoría Interna, tiene entre sus funciones i) la supervisión de la existencia e idoneidad del Control Interno y la calidad y fiabilidad de la información financiera y de gestión, colaborando en su mejora continua, ii) revisar y actualizar el mapa de riesgos iii) participar activamente en la política de control y gestión de riesgos del Grupo.

Adicionalmente es la Dirección de Auditoría Interna quien reporta las materias del sistema de Control de la Información Financiera (SCIIF) a la Comisión de Auditoría, formando parte activa del Grupo de Trabajo que el Grupo Sacyr Vallehermoso tiene para esta materia.

13. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos, puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría Interna se reúne, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulten oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de tres de sus miembros de la Comisión Ejecutiva.

En dichas reuniones revisan las Cuentas Anuales consolidadas, la información semestral consolidada y las declaraciones intermedias trimestrales consolidadas del Grupo, así como el resto de información puesta a disposición del mercado.

Para ello la Comisión de Auditoría supervisa la eficacia del control interno del Grupo, la Auditoría Interna y los sistemas de gestión, así como contrasta con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, con el objeto de velar por la correcta aplicación de las

normas contables vigentes y la fiabilidad de la información financiera. También se encarga de evaluar eventuales debilidades en el SCIIF que se hayan identificado y las propuestas para su corrección y el estado de las acciones implementadas.

Por este motivo y con una periodicidad anual, la Comisión de Auditoría revisa y aprueba los planes de acción propuestos por la Dirección de Auditoría Interna a los efectos de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Por su parte el auditor de cuentas tiene acceso directo con la Alta Dirección (Presidente y/o Consejero Delegado) manteniendo reuniones periódicas tanto para obtener información necesaria para el desarrollo de su trabajo, como para comunicar las debilidades detectadas

14. Una descripción del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutarla comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Se ha realizado un diagnóstico de situación por parte de un consultor externo y se han definido planes de trabajo para su adecuación. Se ha constituido un grupo de trabajo que reporta a la Comisión de Auditoría y actualmente estamos implantando medidas correctoras y considerando potenciales impactos en la información financiera

15. Una descripción de las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría.

La comisión de Auditoría ha recibido una sesión formativa sobre el grado de adecuación de nuestro Grupo a los requerimientos de la CNMV sobre el SCIIF.

Además ha solicitado un diagnóstico de situación a un experto externo y ha definido conjuntamente con la Dirección del Grupo Sacyr Vallehermoso, los trabajos a realizar para su adecuación. La Comisión ha recibido información puntual sobre los avances de este grupo de trabajo.

La Comisión de Auditoría, para cumplir con su función de supervisión, se ha apoyado en la Dirección de Auditoría Interna del Grupo SyV.

16. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo Testa no ha sometido a revisión por el auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera correspondiente al ejercicio 2011 por encontrarse en el periodo de implantación de las medidas correctoras acordadas por el Grupo.