

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

DIRECCIÓN DE INFORMES FINANCIEROS Y CONTABLES

C/ Marques de Villamagna, 3
28001 Madrid.

Atn: D. Paulino García Suárez.

Madrid, a 12 de enero de 2011.

Muy Srs. nuestros:

En atención al requerimiento de ampliación de información de algunas notas de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2009 y de los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados a 30 de junio de 2010 de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., emitido por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES y con nº de Registro de Salida 2010154494, les acompañamos respuesta a las cuestiones que se nos plantean:

PUNTO 1

1. *La interpretación CINIIF 12 relativa a Acuerdos de concesión de servicios es aplicable desde el 1 de enero de 2010. En la nota explicativa 5 de los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de junio de 2010 se indica que el Grupo tiene proyectos concesionales por importe de 121.570 miles de € (101.327 miles de € en 2009). En relación con la aplicación de esta interpretación y atendiendo a lo señalado en el párrafo 16 (a) de la NIC 34 Estados Financieros Intermedios y en el párrafo 28 de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, facilítese, en caso de tener esta nueva norma efecto contable en el periodo corriente o en alguno anterior, la siguiente información:*
 - 1.1. *La naturaleza del cambio en la política contable.*
 - 1.2. *Para los periodos corriente y comparativo, el importe del ajuste para cada partida de los estados financieros que se vea afectada.*
 - 1.3. *El importe del ajuste relativo a periodos anteriores presentados, en la medida en que sea practicable.*
 - 1.4. *Si la aplicación retroactiva fuera impracticable para un periodo previo concreto o para periodos anteriores sobre los que se presenta información, las circunstancias que conducen a la existencia de esta situación y una descripción de cómo y desde cuándo se ha aplicado el cambio en la política contable.*

CONTESTACIÓN:

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados del Grupo Testa del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 son homogéneas con las aplicadas para la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

No se ha producido ningún cambio en las políticas contables como consecuencia de la entrada en vigor de la CINIIF 12 "Acuerdos de Concesión de Servicios", dado que la mencionada norma no es de aplicación para los activos concesionales del Grupo Testa y por lo tanto no implica ningún cambio en la forma de contabilizar los activos intangibles, esto es debido a que son activos en los que la entidad concedente no controla los servicios públicos que debe prestar la empresa concesionaria, ni a quién debe prestarlos ni a qué precio.

No obstante, el Grupo ha decidido reclasificar los saldos de la rúbrica de "Concesiones Administrativas", que aparecían en las anteriores cuentas anuales consolidadas formando parte de "Otros activos intangibles", a la rúbrica de "Proyectos Concesionales". El importe que corresponde reclasificar en cada una de las fechas en las que el Grupo ha presentado información pública del ejercicio 2010 y periodo comparativo es:

- A 31.12.2009: 101.327 miles de €.
- A 31.03.2010: 117.098 miles de €.
- A 30.06.2010: 121.570 miles de €.
- A 30.09.2010: 127.028 miles de €.

Esta reclasificación de las cifras de Balance se ha realizado para mejorar la comprensión de las Cuentas Anuales y la información financiera suministrada por el Grupo, ya que se considera que representa mejor la imagen fiel de la situación financiera del mismo.

PUNTO 2

2. *En la nota 22 de la memoria consolidada de las cuentas anuales del ejercicio 2009 se señala que "durante el ejercicio 2009 y principios del 2010 se han producido modificaciones en la legislación fiscal francesa que podrían afectar al régimen fiscal aplicable a la sociedad participada Tesfran, dependiendo de las decisiones que los Administradores de la sociedad dominante puedan tomar al respecto durante el ejercicio 2010". En las informaciones semestrales y trimestrales, publicadas por Testa en 2010, no se ha actualizado la información relativa a las decisiones tomadas por los Administradores respecto a esta sociedad. Por tanto, la entidad deberá revelar la siguiente información:*
 - 2.1. *Indicación expresa sobre si el régimen SIIC francés sigue siendo o no de aplicación a la sociedad participada Tesfran en el ejercicio 2010.*
 - 2.2. *Descripción detallada de los principales aspectos de la normativa fiscal francesa, en relación con el incumplimiento de los requisitos exigidos por el régimen SIIC que obligan a reducir la participación del accionista mayoritario al 60%¹, indicando si se produce una pérdida o una*

¹ A 31 de diciembre de 2009 Testa mantenía una participación del 99,09% en Tesfran, según se indica en la nota 10. de la memoria de las cuentas anuales individuales.

suspensión del mismo, y el impacto que, en su caso, produce en los estados financieros de la compañía en el ejercicio 2010 y/o en ejercicios anteriores.

- 2.3. *Cualquier otra información relativa a este asunto que sea relevante para la comprensión de los estados financieros de Testa.*

La sociedad Tesfran posee, a 31 de diciembre de 2009, como único activo inmobiliario la Torre Adria en París, que según se informa en la nota 4 de la memoria consolidada de Testa, ha sido deteriorada en los ejercicios 2008 y 2009 por la diferencia entre su valor neto contable y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración, según se indica en el informe de gestión, ha sido realizada por CB Richard Ellis. En relación con este activo:

- 2.4. *Indíquese el importe del deterioro que ha sido llevado a la cuenta de resultados en los ejercicios 2008 y 2009.*

- 2.5. *Faciliten información sobre el método y las principales hipótesis empleadas en la valoración de este activo por parte del experto independiente.*

CONTESTACIÓN:

El Régimen fiscal SIIC Francés permite, resumidamente, la exoneración tributaria de los resultados derivados de la explotación inmobiliaria (patrimonio inmobiliario) y las posibles plusvalías por ventas de inmuebles siempre que se distribuyan como dividendos el 85% de los resultados de la actividad y el 50% de las plusvalías por ventas de inmuebles que estén acogidas al régimen.

En diciembre de 2008 se aprobó una modificación en la legislación SIIC por medio de la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito de participación máxima de un solo accionista del 60% hasta el día 1 de enero de 2010. No obstante, ésta fecha límite no implicaba que automáticamente la sociedad dejase de ser SIIC sino que dejaba de disfrutar de los beneficios y obligaciones de ser SIIC durante el ejercicio 2010, pero podría continuar disfrutando del régimen si se convergiese en los requisitos del régimen a 31 de diciembre del 2010.

En las informaciones trimestrales y semestrales publicadas por Testa en el ejercicio 2010 no se han tenido en cuenta las repercusiones económicas de la salida del régimen fiscal SIIC debido, fundamentalmente, a que en las fechas de comunicación el Grupo seguía estudiando varias posibilidades con la participación mantenida en la sociedad dependiente Tesfran, S.A., incluso para poder mantener el Régimen SIIC Francés.

Al cierre de 2010, Testa no ha reducido su porcentaje de participación en Tesfran a menos del 60%, consecuentemente Tesfran ha dejado de disfrutar automáticamente del régimen fiscal de la sociedad SIIC, y registrará el correspondiente impacto económico de la regularización tributaria, estimando en 2,7 millones de euros. No existiendo impacto alguno en los estados financieros de los ejercicios precedentes.

El deterioro llevado a la cuenta de resultados correspondiente a Torre Adriá para los ejercicios 2008 y 2009 ascendió a 55.640 y 5.417 miles de euros, respectivamente.

El experto independiente contratado por el Grupo ha aplicado procedimientos acordados a la normativa RICS para obtener la valoración de la Torre Adriá, en

concreto, ha aplicado el método de descuentos de flujos de caja a 10 años y un "yield" aproximado del 6,25% para la obtención del valor del inmueble.

PUNTO 3

3. La nota 4 de la memoria consolidada relativa a las inversiones inmobiliarias indica que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 4.200.889 y 4.071.705 miles de €, respectivamente, determinándose el deterioro correspondiente a las inversiones inmobiliarias como diferencia entre el valor neto contable de los activos y la valoración realizada por el experto independiente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de julio de 2003 por el 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). Adicionalmente, en el informe de gestión se señala que los activos 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). En relación con las valoraciones realizadas por los citados expertos relativas a las inversiones inmobiliarias y dada la materialidad de sus importes, deberá revelarse la siguiente información:

- 3.1. Atendiendo a lo indicado en el párrafo 75 (d) de la NIC 40 Inversiones Inmobiliarias y al párrafo 134 (e) de la NIC 36 Deterioro del valor de los activos, deberá ampliarse la información contenida en la memoria de las cuentas anuales consolidadas sobre los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, distinguiendo entre activos en explotación, obras en curso y solares. Respecto a las inversiones inmobiliarias que se hayan valorado utilizando descuentos de flujos de caja, deberá facilitarse: (i) la estimación del crecimiento de los flujos previstos y de los niveles de ocupación, (ii) el horizonte temporal empleado para el descuento de flujos de caja, (iii) la tasa de crecimiento utilizada para extrapolar las proyecciones de flujos de efectivo, y (iv) las tasas de descuento empleadas a las proyecciones de flujos de efectivo ("yields"), para los principales mercados en los que opera el Grupo.
- 3.2. Si un cambio razonablemente posible en una hipótesis clave sobre la cual el valorador ha basado su determinación del importe recuperable, por ejemplo, las tasas de descuento, supusiera que el importe en libros excediera a su importe recuperable, deberá desglosarse: (i) la cantidad por la cual el importe recuperable excede su importe en libros; (ii) el valor asignado a la o las hipótesis clave; (iii) el importe por el que debe cambiar el valor o valores asignados a las hipótesis clave para que, tras incorporar al valor recuperable todos los efectos que sean consecuencia de ese cambio sobre otras variables usadas para medir el importe recuperable, se iguale dicho importe recuperable a su importe en libros (NIC 36 párrafo 134 (f)).

CONTESTACIÓN:

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias calculado por experto independiente a la fecha de cierre del ejercicio 2009 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 período proyectado a una rentabilidad estimada (yield). El yield depende fundamentalmente del tipo de activo, de la ubicación de los inquilinos y sus contratos y de la antigüedad del activo.

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

<u>Sector</u>	<u>Yields</u>	
	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
OFICINAS	5,25%	8,25%
<i>Madrid</i>	5,75%	8,25%
<i>Barcelona</i>	5,25%	6,25%
INDUSTRIAL	7,25%	7,75%
COMERCIAL	6,25%	7,25%
HOTELES	6,75%	7,85%
PARKING	3,25%	4,75%
RESIDENCIAL	4,25%	4,50%
RESIDENCIAS 3ª EDAD	7,00%	10,00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2009 fué del 1% para el ejercicio 2010 y un 2% para el resto de ejercicios, con unos niveles de ocupación cercanos al 95%, promedio del nivel mantenido por el Grupo en los últimos ejercicios, y con un horizonte temporal de 10 años.

Como ya se ha mencionado, las variables clave del método de valoración son la determinación de las rentas netas, la estimación del valor residual del activo y la tasa interna de rentabilidad objetivo que se utiliza para el descuento de los flujos de caja.

En cuanto al análisis de sensibilidad, todas las hipótesis claves utilizadas por el experto independiente a la hora de valorar los activos del Grupo fueron muy conservadoras sin que a la fecha, y una vez iniciado el proceso de valoración de los activos de cara al cierre del ejercicio 2010, se tenga conocimiento de que vayan a producirse cambios relevantes en las mismas y por lo tanto, no tendrían un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

PUNTO 4

4. *En la nota 3 de la memoria consolidada Inmovilizaciones materiales se indica que a 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo tenía como compromiso firme de compra la adquisición de un proyecto llave en mano para la adquisición de un hotel en el barrio de Salamanca (Madrid). Asimismo, en la nota 27 de la memoria consolidada se especifica que con posterioridad al cierre del ejercicio ha sido resuelta dicha compra. En relación con dicha transacción indíquese:*

4.1. *La existencia de cualquier cláusula contractual vinculada a este acuerdo que pudiera implicar una salida de recursos de la sociedad.*

4.2. *El impacto que la resolución de la compra ha tenido, en su caso, en los estados financieros de la sociedad en el ejercicio 2009 y/o en el primer semestre de 2010.*

CONTESTACIÓN:

No existe cláusula contractual alguna vinculada al acuerdo de resolución, que pueda suponer una salida adicional de recursos de la sociedad.

La resolución de la citada compra no ha tenido un impacto relevante en los estados financieros del Grupo TESTA en los ejercicios 2009 y 2010.

PUNTO 5

5. *En la nota 15 b) de la memoria de las cuentas anuales consolidadas se señala que Testa tiene contratados a 31 de diciembre de 2009 tres derivados designados como coberturas de flujos de efectivo. En relación con estos derivados, y según se especifica en el párrafo 23 d) de la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar:*

5.1. *La entidad deberá desglosar el importe que, durante el periodo, se ha reclasificado desde el patrimonio al resultado.*

CONTESTACIÓN:

Tal y como se menciona en la Nota 15 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2009, el Grupo tenía contratados 3 derivados designados como coberturas de flujos de efectivo.

Asimismo, en la Nota 10 de las citadas Cuentas Anuales, se indica que el importe registrado en reservas por este concepto a 31 de diciembre de 2009 y de 2008 era de (11.530) miles de € y de (9.479) miles de €, respectivamente.

El importe las ganancias/ (pérdidas) reclasificadas del patrimonio neto a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada en los ejercicios 2009 y 2008 ascendió a (10.958) y 6.475 miles de euros, respectivamente.

PUNTO 6

6. *La nota 6 de la memoria consolidada relativa a Inversiones inmobiliarias informa que Testa ha adquirido terrenos por importe de 474.475 miles de € a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación de compra de activos se ha realizado a valor de tasación, según norma ECO, por tasador independiente, permitiendo al grupo SyV reordenar activos y a la vez reducir la deuda que mantenía con la sociedad matriz del Grupo Testa.*

Asimismo, en la nota 8 de la memoria consolidada, en la columna de "retiros" del detalle y movimiento para el ejercicio 2009 de los Activos financieros no corrientes figura un importe de 230.710 miles de €. En relación con este movimiento, en la misma nota se destaca la disminución que se ha producido en el ejercicio 2009 como consecuencia, principalmente, de la compensación de las deudas del Grupo Testa por la adquisición mencionada anteriormente.

En relación a esta operación, al tratarse de una transacción entre partes vinculadas, deberá informarse sobre:

- 6.1. *La fecha de la transacción de compraventa y el importe del crédito a empresas del grupo que ha sido cancelado por este motivo.*
- 6.2. *La fecha del informe del experto independiente y la fecha a la que se refiere la valoración, el nombre del valorador y las principales hipótesis utilizadas en la tasación.*
- 6.3. *El Órgano de Gobierno que, en su caso, ha realizado un informe valorando esta operación desde el punto de vista de la paridad de trato a los accionistas y una breve descripción de las principales conclusiones alcanzadas.*

CONTESTACIÓN:

Como se indica en las notas 4 y 8 de la memoria consolidada, en el ejercicio 2009 se formalizó la compraventa entre sociedades del Grupo, de terrenos por importe de 474.475 miles de €, con el objeto de reordenar los activos en función de la naturaleza y actividad a los que estaban previstos destinarse. Esta transacción se liquidó, por el importe total mas los impuestos correspondientes, mediante anotaciones recíprocas en las cuentas de financiación intragrupo, entre las sociedades transmitente y adquirente, así como la sociedad matriz del Grupo, reduciéndose el crédito de Testa con su sociedad matriz. La mencionada transacción se realizó al valor de tasación, referido a diciembre de 2009, realizado por Tasaciones Hipotecarias, S.A. de acuerdo a la ORDEN ECO/805/2003, de 27 marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicadas en BOE de 9 de abril de 2003.

La compra se formalizó el 30 de diciembre y fue autorizada por la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración de la sociedad, los cuales examinaron cuanta información fue precisa para autorizar la operación, concluyendo que la operación se debía efectuar a valor de mercado o tasación muy reciente, por ser ésta la referencia más fiable como valor de mercado.

Esta información se envía a efectos de contestación al requerimiento de información enviado por la CNMV.

Quedamos a su disposición por si fuera necesario aclarar cualquier cuestión adicional.

Atentamente,



Fdo: José Carlos Otero Fernández.