

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS CONDENSADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE
2014 ELABORADOS DE ACUERDO A LA NORMA INTERNACIONAL
DE CONTABILIDAD (NIC 34)**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS	3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO	3
CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO	5
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO	6
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	7
2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES	7
3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO	13
4.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	13
5.- PROYECTOS CONCESIONALES	14
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	15
7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	16
8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	16
9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	17
10.- GANANCIAS POR ACCIÓN	17
11.- DIVIDENDOS PAGADOS	17
12.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO E INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO ..	19
13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	22
14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	22
15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	24
16.- RESULTADOS POR VENTAS DE INMUEBLES	25
17.- PLANTILLA MEDIA	26
18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS	26
19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	27
20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	29
21.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE	30
22.- HECHOS POSTERIORES	30
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO	31
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	37

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

		<i>Miles de euros</i>	
ACTIVO	NOTA	30-jun-14 (No Auditado)	31-dic-13 (No Auditado) (Reexpresado)*
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.071.659	3.088.687
I. Activo intangible		70	81
II. Proyectos concesionales	5	47.507	58.161
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.015.860	2.029.257
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	30.580	30.484
V. Activos financieros no corrientes	8	968.267	964.474
VI. Activos por impuestos diferidos		9.375	6.230
B) ACTIVOS CORRIENTES		123.975	182.826
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	4	40.885	75.005
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		22.965	22.413
- Clientes por ventas y prestación de servicios		7.362	11.756
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		13.790	9.639
- Personal		6	8
- Administraciones públicas deudoras		1.243	723
- Deudores varios		2.408	2.142
- Provisiones		(1.844)	(1.855)
III. Activos financieros corrientes		14.150	10.713
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	45.975	74.695
TOTAL ACTIVO		3.195.634	3.271.513

		<i>Miles de euros</i>	
PASIVO	NOTA	30-jun-14 (No Auditado)	31-dic-13 (No Auditado) (Reexpresado)*
A) PATRIMONIO NETO		1.362.035	1.356.476
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.362.035	1.356.476
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		594.935	563.260
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		34.924	77.683
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	11	-	(20.786)
VI. Activos financieros disponibles para la venta	4	(4.071)	-
VII. Operaciones de cobertura		(8.393)	(8.231)
VIII. Diferencias de conversión		(41.996)	(42.086)
B) PASIVOS NO CORRIENTES		1.605.580	1.610.153
I. Ingresos diferidos		-	3.572
II. Provisiones para riesgos y gastos		9.079	6.444
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	12	1.554.312	1.557.350
IV. Acreedores no corrientes		27.160	27.595
V. Instrumentos financieros de pasivo	12	9.508	9.147
VI. Pasivos por impuestos diferidos		5.521	6.045
C) PASIVOS CORRIENTES		228.019	304.884
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	12	194.706	288.521
II. Acreedores corrientes		23.143	10.074
- Proveedores		5.827	9.490
- Personal		495	86
- Administraciones Públicas Acreedoras		16.799	498
- Otras cuentas a pagar		22	-
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		4.930	3.401
IV. Instrumentos financieros derivados	12	2.482	2.611
V. Provisiones para operaciones de tráfico		277	277
VI. Otros pasivos corrientes		2.481	-
TOTAL PASIVO		3.195.634	3.271.513

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de este Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio.

(*) Tal y como se indica en la nota 2.2 se han reexpresado las cifras correspondientes a dicha fecha.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

Hoja 3/ 37

**CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO
DE 2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2013.**

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	NOTA	<i>Miles de euros</i>	
		30-jun-14 (No Auditado)	30-jun-13 (No Auditado) (Reexpresado)*
Cifra de negocios	14	93.448	117.810
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		209	292
Otros ingresos de explotación		795	1.896
Beneficios por venta de inmuebles	5, 6 y 16	4.489	53.064
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	14	98.941	173.062
Gastos de personal		(3.038)	(2.662)
Pérdidas por ventas de inmuebles		-	(5.460)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(15.086)	(21.962)
Variación de las provisiones de tráfico		(2.223)	(208)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	6	1.692	(3.592)
Otros gastos de explotación		(21.148)	(23.350)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(39.803)	(57.234)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		59.138	115.828
RESULTADO DE ASOCIADAS	7	(571)	(35)
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS	4	(3.767)	-
Ingresos de participaciones en capital		2.310	-
Otros intereses e ingresos asimilados		15.172	14.791
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	13	17.482	14.791
Gastos financieros y gastos asimilados		(22.116)	(25.185)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	13	(22.116)	(25.185)
RESULTADO FINANCIERO	13	(4.634)	(10.394)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		50.166	105.399
Impuesto sobre sociedades	15	(15.242)	(35.725)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		34.924	69.674
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	14	34.924	69.674
INTERESES MINORITARIOS		-	(1)
SOCIEDAD DOMINANTE		34.924	69.673
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,30	0,60
Ganancias por acción diluidas (euros)	10	0,30	0,60

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la Cuenta de resultados separada consolidada intermedia.

(*) Tal y como se indica en la nota 2.2 se han reexpresado las cifras correspondientes a este periodo.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO
DE 2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2013**

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-12 (No Auditado) (Reexpresado)*	692.855	93.781	552.823	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.320.437
Saldo inicial ajustado	692.855	93.781	552.823	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.320.437
Total ingresos/ (gastos) reconocidos	0	0	0	69.673	0	3.426	1	73.100
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(25.058)	0	0	0	0	(25.058)
Distribución de dividendos	0	0	(25.058)	0	0	0	0	(25.058)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	29.406	(60.562)	25.058	0	0	(6.098)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	35.504	(60.562)	25.058	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(6.098)	0	0	0	0	(6.098)
Saldo final a 30-jun-13 (No auditado)	692.855	93.781	557.171	69.673	0	(51.153)	54	1.362.381

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-13 (No Auditado) (Reexpresado)*	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	0	1.356.476
Saldo inicial ajustado	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	0	1.356.476
Total ingresos/ (gastos) reconocidos	0	0	0	34.924	0	(4.143)	0	30.781
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(20.786)	0	0	0	0	(20.786)
Distribución de dividendos	0	0	(20.786)	0	0	0	0	(20.786)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	52.461	(77.683)	20.786	0	0	(4.436)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	56.897	(77.683)	20.786	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(4.436)	0	0	0	0	(4.436)
Saldo final a 30-jun-14 (No auditado)	692.855	93.781	594.935	34.924	0	(54.460)	0	1.362.035

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio.

(*) Tal y como se indica en la nota 2.2 se han reexpresado las cifras correspondiente a este periodo.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO
DE 2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2013**

	30-jun-14 (No auditado)	30-jun-13 (No auditado) (Reexpresado)*
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	34.924	69.674
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto a reclasificar en un futuro a la cuenta de resultados		
Por valoración de instrumentos financieros	(4.071)	0
Activos financieros disponibles para la venta	(5.815)	0
Efecto impositivo	1.744	0
Por coberturas de flujos de efectivo	(1.646)	998
Global y proporcional	(2.352)	1.426
Efecto impositivo	706	(428)
Diferencias de conversión	90	899
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(5.627)	1.897
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.484	1.529
Global y proporcional	2.120	2.184
Efecto impositivo	(636)	(655)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	1.484	1.529
TOTAL RESULTADO GLOBAL	30.781	73.100
Atribuidos a la entidad dominante	30.781	73.099
Atribuidos a intereses minoritarios	0	1

(*) Tal y como se indica en la nota 2.2 se han reexpresado las cifras correspondiente a este periodo.

GRUPO TESTA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE
JUNIO DE 2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2013**

<i>Miles de euros</i>	30-jun-14	30-jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado)* (No Auditado)
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas	50.166	105.399
Amortizaciones	15.086	21.962
Deterioros y Provisiones	531	3.800
Resultado de edades contab. por participación	571	35
Resultado financiero	4.634	10.394
Resultado por venta de activos	(722)	(53.064)
Fondos Generados por las Operaciones	70.266	88.526
Capital Circulante	(7.968)	(1.932)
Variación del Capital Circulante Neto	(7.968)	(1.932)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación	62.298	86.594
Inversión neta en inmovilizado	51.804	22.699
Inversiones en inmovilizado material e intangible	(56)	(46)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(3.850)	(2.992)
Inversiones en proyectos concesionales	(5)	-
Inversiones en inmovilizado financiero	(62.779)	(293.743)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	6.862	129.653
Desinversiones en proyectos concesionales	12.208	-
Desinversiones en inmovilizado financiero	57.405	175.036
Desinversiones en activos mantenidos para la venta	24.537	-
Intereses cobrados	15.172	14.791
Dividendos recibidos	2.310	-
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	51.804	22.699
Variación de endeudamiento financiero	(100.376)	(152.931)
Intereses pagados	(18.593)	(25.497)
Variación del Endeudamiento Financiero	(118.969)	(178.428)
Dividendos pagados	(20.786)	-
Variación de la Financiación Propia	(20.786)	-
Otras Fuentes de Financiación	(3.067)	(5.515)
Otras Fuentes de Financiación	(3.067)	(5.515)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(142.822)	(183.943)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	(28.720)	(74.650)
Saldo al inicio del periodo	74.695	132.184
Saldo al final del periodo	45.975	57.534

Las notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de este Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio.

(*) Tal y como se indica en la nota 2.2 se han reexpresado las cifras correspondiente a este periodo.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DEL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO TESTA)**

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

El Grupo Testa está constituido por la Sociedad dominante Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus Sociedades dependientes y asociadas (Grupo Testa).

Testa Inmuebles en Renta, S.A. es a su vez participada en un 99,5% por la Sociedad Sacyr, S.A., perteneciendo a su vez a este grupo.

El domicilio social de la Sociedad dominante es Paseo de la Castellana, 83-85.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa española y en el mercado de Madrid y Barcelona.

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.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación

El Grupo Testa ha seguido las mismas políticas y métodos contables en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados que en las cuentas anuales consolidadas más recientes, esto es, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, con excepción de los aspectos mencionados en el apartado de cambios en las políticas contables. Igualmente, no se han producido cambios significativos en las estimaciones que afecten al presente periodo contable intermedio.

El Grupo ha elaborado la presente información financiera consolidada intermedia condensada de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 Información Financiera Intermedia adoptada por la Unión Europea para la elaboración de información financiera intermedia condensada. El estado de situación financiera consolidado de apertura (conocido como el tercer balance) debe ser presentado cuando una entidad aplica una norma retroactivamente. Bajo la NIC 34 no es requerida la presentación del mismo.

Estos estados financieros consolidados intermedios condensados no incluyen toda la información y desglose que se requieren en unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adaptados por la Unión Europea, por lo que estos estados financieros consolidados intermedios condensados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

2.2.- Cambios en las políticas contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este periodo

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados intermedios condensados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2013, excepto por las siguientes normas, que requieren la reexpresión del estado de situación financiera consolidado de 31 de diciembre de 2013 y las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013, en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia y en el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio:

- **NIIF 11 Acuerdos conjuntos**

En relación a la aplicación de la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos en el presente periodo, el Grupo no estima ningún impacto en el Patrimonio Neto de los estados financieros consolidados del Grupo. No obstante, dicha aplicación sí supone cambios significativos en los estados financieros consolidados del Grupo, dado que hasta la fecha de las últimas cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha estado aplicando el método de integración proporcional a las participaciones en entidades de control conjunto (método que no es de aplicación a partir del 1 de enero de 2014) bajo los criterios de la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. Este análisis ha supuesto que cuatro Sociedades que se consolidaban por el método de integración proporcional pasen a consolidarse por el método de participación.

El Grupo ha llevado a cabo un análisis de todos los acuerdos conjuntos a fin de clasificarlos como operación conjunta o como joint venture, y determinar las necesarias reclasificaciones de los epígrafes del estado de situación financiera consolidado y de la cuenta de resultados separada consolidada intermedia. En este sentido, a continuación se presenta el efecto del cambio de método de consolidación aplicable en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2013 y en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013:

<i>Miles de euros</i>	Periodo de seis meses
IMPACTO EN LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA	30-jun-13
	(No Auditado)
Disminución importe neto de la cifra de negocios	(1.711)
Disminución gastos de explotación	1.183
Disminución Resultado de explotación	(528)
Disminución Resultado de asociadas	(57)
Disminución Resultado financiero negativo	321
Disminución Impuesto sobre sociedades	264
Impacto neto en la cuenta de resultados	-

<i>Miles de euros</i>	31-dic-13
IMPACTO EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO	(No Auditado)
Incremento en Inversiones contabilizadas por el Método de Participación	28.037
Disminución de Proyectos concesionales	(51.570)
Disminución de Inversiones inmobiliarias.	(8.279)
Disminución de activos financieros no corrientes	(1.646)
Disminución de activos por impuestos diferidos	(745)
Disminución de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.204)
Incremento de otros activos corrientes	144
Disminución de ingresos diferidos	11.949
Incremento de provisiones para riesgos y gastos	(2.519)
Disminución de deudas con entidades de crédito no corrientes	22.322
Disminución de deudas con entidades de crédito corrientes	2.802
Disminución en otros pasivos corrientes	1.709
Impacto neto en Patrimonio	-

La transición no tiene impacto alguno en el resultado global total del periodo, ni en las ganancias básicas o diluidas por acción, asimismo no hay impactos por importes materiales en el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

- NIIF 12 “Información a revelar sobre intereses en otras Entidades”: La NIIF 12 incluye todos los desgloses que anteriormente aparecían en la NIC 27 relativos a los estados financieros consolidados, así como todos los desgloses incluidos anteriormente en la NIC 31 y en la NIC 28. Estos desgloses se refieren a las participaciones en Sociedades dependientes, acuerdos conjuntos, entidades asociadas y entidades estructuradas. Los requerimientos de la NIIF 12 son más detallados que los previamente existentes para subsidiarias. Los desgloses de la NIIF 12 se proporcionarán en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2014, pero no tiene ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, cuando entren en vigor, si le son aplicables. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Testa que corresponden al ejercicio 2013 se formularon con fecha 25 de marzo de 2014 y han sido aprobadas en Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2014.

Las cifras contenidas en los documentos que componen los estados financieros consolidados intermedios condensados están expresadas en miles de euros redondeados al millar más próximo, salvo que se indique lo contrario.

A efectos comparativos, los estados financieros consolidados intermedios condensados incluyen las cifras al cierre del ejercicio anual anterior en el estado de situación financiera consolidado intermedio condensado y las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013, en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio, en el estado del resultado global consolidado intermedio y en el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio. Las notas explicativas incluyen información comparativa de los mismos periodos del ejercicio anterior.

2.3.- Uso de juicios y estimaciones.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los Administradores de la Sociedad dominante 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 intangibles, de las inversiones inmobiliarias y de los proyectos concesionales.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- Estimaciones de consumo de proyectos concesionales.
- Cálculo de provisiones.
- Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales.

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 periodo 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.

- 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.

2.4.- Principio de empresa en funcionamiento.

A 30 de junio de 2014 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 104.044 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 122.058 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 (reexpresado). Este fondo de maniobra negativo viene motivado fundamentalmente por la clasificación a corto plazo de las deudas que tienen su vencimiento durante el ejercicio 2014 junto con los seis primeros meses del ejercicio 2015.

En lo referente al fondo de maniobra negativo correspondiente al ejercicio 2013 cabe destacar vencimientos finales de préstamos por importe aproximado de 74 millones de euros. En la actualidad ya se han refinanciado 21 millones de euros, para el resto de vencimientos los Administradores de la Sociedad dominante estiman que la refinanciación se producirá de manera satisfactoria durante el ejercicio 2014.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad dominante, consideran que por las propias peculiaridades del negocio esta situación no afectará al desarrollo futuro del Grupo de acuerdo con las estimaciones de generación de los 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 del Grupo. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado estos estados financieros consolidados intermedios condensados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

3.1.- Combinaciones de negocios u otras adquisiciones o aumentos de participación en entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas

No se han producido cambios en la composición del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2014 ni durante el primer semestre del ejercicio 2013.

3.2.- Disminución de participaciones en entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas u otras operaciones de naturaleza similar

No se han producido cambios en la composición del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2014 ni durante el primer semestre del ejercicio 2013.

No obstante en el mes de julio de 2013 salió del perímetro de consolidación la Sociedad francesa Tesfran, S.A como consecuencia de la venta de la participación del 99,99% que la Sociedad dominante ostentaba sobre esta.

4.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El Grupo Testa, basando su estrategia de centrarse en activos que tengan asociada una estructura de financiación a largo plazo y en base a la situación de los mercados financieros decidió cambiar su estrategia respecto al inmueble Tour Adria de Paris pasando de una negociación para refinanciar su deuda a una basada en la búsqueda de un comprador para el mismo.

A fecha de 30 de junio de 2013, la Sociedad dominante tenía suscrito un acuerdo de venta sujeto a condiciones. Este acuerdo se materializó con fecha 8 de julio de 2013 de manera que, la Sociedad dominante, Testa Inmuebles en Renta, S.A., vendió la totalidad de sus acciones en su filial Tesfran, S.A., esto es, 33.347.328 acciones, representativas del 99,99% del capital social de la compañía, cuyo único activo inmobiliario es el edificio de oficinas Tour Adria, y adquirió por importe de 75 millones de euros una participación representativa del 32,3% en "Preim Defense 2" Sociedad Francesa, la cual a su vez posee el 100% de la Sociedad Tesfran, S.A. y en base a su estrategia, anteriormente mencionada, clasificó dicha participación desde el momento inicial dentro de este epígrafe.

Con fecha 30 de junio de 2014 la sociedad dominante ha enajenado 5.510 acciones, representativas de aproximadamente, el 12% de participación en "Preim Defense 2". El importe de la venta de las acciones ha ascendido a 24.780 miles de euros y ha generado una pérdida antes de impuestos de 3.767 miles de euros. La sociedad dominante, después de la venta mencionada, aún mantiene una participación aproximada del 20% en dicha sociedad.

Conforme a la NIIF 5, la participación que el Grupo ostenta en "Preim Defense 2" al 31 de diciembre de 2013 y al 30 de junio de 2014, se clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se estima que el valor

de dichos activos se recuperará a través de una operación de venta y no a través de un uso continuado de los mismos. La normativa internacional considera cumplida esta condición cuando la venta es altamente probable y los activos están disponibles para la venta inmediata en su estado actual.

La sociedad dominante, conforme a la NIC 39 y como consecuencia del precio de transmisión de las acciones efectuado a 30 de junio de 2014, ha ajustado el valor razonable de la participación restante a un importe de 40.885 miles de euros, reconociendo un ajuste negativo por cambio de valor dentro del patrimonio neto del Grupo Testa por importe de 4.071 miles de euros.

5.- PROYECTOS CONCESIONALES

El detalle de los proyectos concesionales a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-14	Saldo 31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Proyectos concesionales en explotación	62.326	73.851
Coste	62.326	73.851
Correcciones valorativas por deterioro	0	0
Correcciones valorativas por deterioro	0	0
Amortizaciones	(14.819)	(15.690)
Amortiz. Acumulada	(14.819)	(15.690)
TOTAL	47.507	58.161

Dentro del epígrafe de "Proyectos concesionales en explotación" durante el primer semestre del ejercicio 2014 cabe destacar que se ha realizado la cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad sita en la calle Rodríguez Marín (Madrid). El precio de la cesión ha ascendido a 12.885 miles de euros y ha generado un beneficio antes de impuestos de 2.206 miles de euros.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

<u>Miles de euros</u>	Saldo 30-jun-14	Saldo 31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Terrenos	265.956	265.714
Obras en curso	87	87
Construcciones para arrendamiento	2.166.024	2.167.747
Coste	2.432.067	2.433.548
Correcciones valorativas por deterioro	(79.483)	(81.176)
Correcciones valorativas por deterioro	(79.483)	(81.176)
Construcciones para arrendamiento	(336.724)	(323.115)
Amortiz. Acumulada	(336.724)	(323.115)
TOTAL	2.015.860	2.029.257

Dentro del epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el primer semestre del ejercicio 2014 cabe destacar la venta de un edificio de viviendas sito en la calle Conde de Xiquena de Madrid. El precio de venta del edificio ascendió a 7.380 miles de euros y ha generado un beneficio antes de impuestos de 2.283 miles de euros.

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

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones contabilizadas por el método de participación a 30 de junio de 2014 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-13	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 30-jun-14
	(Reexpresado) (No Auditado)				(No Auditado)
Parking Palau, S.A	775	21	0	0	796
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	7.743	(4)	0	0	7.739
Bardiomar, S.L.	20.275	96	0	(3)	20.368
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	0	(670)	0	670	0
PK Inversiones, S.L.	18	0	0	0	18
Pk Hoteles 22, S.L.	1.672	(14)	0	0	1.658
TOTAL	30.484	(571)	0	667	30.580

El detalle del movimiento de las inversiones contabilizadas por el método de participación a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-12	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 30-jun-13
	(Reexpresado) (No Auditado)				(Reexpresado) (No Auditado)
Parking Palau, S.A	842	20	(79)	(8)	775
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	7.918	(174)	0	0	7.743
Bardiomar, S.L.	20.992	572	(1.289)	0	20.275
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	3.588	(6.508)	0	2.920	0
PK Inversiones, S.L.	18	0	0	0	18
Pk Hoteles 22, S.L.	2.482	(811)	0	1	1.672
TOTAL	35.840	(6.901)	(1.368)	2.913	30.484

Una vez reexpresadas las cifras comparativas de acuerdo con la aplicación de la NIIF 11, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las Sociedades mencionadas.

8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 30-jun-14	Saldo 31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado)
Créditos a empresas del grupo	923.711	916.719
Otros créditos	21.099	24.085
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.457	23.670
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	968.267	964.474

Como movimiento más significativo acaecido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 cabe destacar el incremento de los créditos concedidos a empresas del Grupo y en particular a la Sociedad dominante del Grupo Sacyr. Estos créditos devengan un tipo de interés de mercado. También cabe destacar la reducción en el epígrafe de "Otros créditos" como consecuencia, principalmente, por cancelación de la linealización de rentas derivada de la rescisión del contrato de arrendamiento correspondiente al hotel de Plaza de Castilla.

9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado intermedio 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, se sitúa entre el 0,22% y el 1,19 % durante el primer semestre del ejercicio 2014 y entre el 0,11% y el 4,5 % durante primer semestre del ejercicio 2013.

10.- GANANCIAS POR ACCIÓN

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

<u>Ganancias por Acción (expresado en euros)</u>	Saldo	Saldo
	30-jun-14	30-jun-13
	(No Auditado)	(No Auditado)
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios	0,30	0,60
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios	0,30	0,60

A 30 de junio de 2014 y 2013, la Sociedad dominante no tiene acciones ordinarias potencialmente dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

11.- DIVIDENDOS PAGADOS

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., ha acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

<u>Miles de euros</u>	jun-14			jun-13		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos acordados por Junta de Accionistas	3,00%	0,1800	20.786	3,62%	0,2170	25.058

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

El 2 de junio de 2014 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2013, de 0,18 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 10 de junio de 2014.

El 24 de junio de 2013 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2012, de 0,2170 euros/acción (25.058 miles de euros) que fue abonado el 4 de julio de 2013.

En Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de octubre de 2013 se acordó pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2013 por importe de 0,180 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 7 de noviembre de 2013.

A continuación se desglosa el estado contable de la liquidez previsto a efectos de la distribución del dividendo a cuenta del 2013 expresado en euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	
ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2013, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2013	
Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2013	36.406.999,41
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2013	9.751.094,18
Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo	-17.474.000,00
SALDO LIQUIDO DISPONIBLE	28.684.093,59
JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2013, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2013	
Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2013	51.258.192,23
Dotación a Reserva Legal	5.125.819,22
B. D. I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	46.132.373,01
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0,00
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	46.132.373,01
DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2013 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2013	
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)	0,1800
DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO ^(*)	20.785.641,84
<small>(*) El dividendo será exigible y pagadero el día 7 de Noviembre de 2013</small>	

Limitaciones para la distribución de dividendos

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.

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.

12.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO E INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

a) Deudas con entidades de crédito

El desglose de deudas con entidades de crédito del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-14		31-dic-13	
	Corto Plazo (No Auditado)	Largo Plazo (No Auditado)	Corto Plazo (Reexpresado)	Largo Plazo (Reexpresado)
Préstamos hipotecarios	155.472	1.379.070	206.761	1.380.880
Leasing, créditos y préstamos	39.234	175.242	81.760	176.470
TOTAL DEUDA FINANCIERA	194.706	1.554.312	288.521	1.557.350

El Grupo no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2014 ni al 31 de diciembre de 2013 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito para los ejercicios posteriores a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-14 (No Auditado)	31-dic-13 (Reexpresado) (No Auditado)
Año 2014	139.246	288.521
Año 2015	90.165	71.152
Año 2016	137.265	117.302
Año 2017	79.799	67.774
Año 2018	866.908	886.924
Año 2019	8.525	7.525
Posteriores	427.110	406.673
Total	1.749.018	1.845.871

Mientras que el vencimiento de las deudas con entidades de crédito, tomando periodos anuales completos, con posterioridad al 30 de junio de 2014, es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30-jun-14 (No Auditado)
01 julio 2014 - 30 junio 2015	194.706
01 julio 2015 - 30 junio 2016	109.244
01 julio 2016 - 30 junio 2017	122.219
01 julio 2017 - 30 junio 2018	847.129
01 julio 2018 - 30 junio 2019	41.430
01 julio 2019 - 30 junio 2020	352.134
Posteriores	82.156
Total	1.749.018

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 con distintas entidades financieras por un importe de 2.158 y 1.606 miles de euros, respectivamente.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2014.

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>	30-jun-14	31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Con I.R.S.	114.300	118.300
Con C.A.P.	44.440	45.280
INTRUMENTOS DE COBERTURA	158.740	163.580

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 tests 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.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

30-jun-2014			VENCIMIENTOS NOMINAL					
<i>Miles de euros</i>	Valoración	Nominales	2014	2015	2016	2017	2018	Posteriores
(No Auditado)								
CAP	3	44.440	35.940	1.500	7.000	-	-	-
IRS	(11.990)	114.300	4.100	8.500	8.900	9.300	83.500	-
TOTAL INSTR. FINANC. COBERTURA	(11.987)	158.740	40.040	10.000	15.900	9.300	83.500	-

31-dic-2013			VENCIMIENTOS NOMINAL					
<i>Miles de euros</i>	Valoración	Nominales	2014	2015	2016	2017	2018	Posteriores
(Reexpresado)/(No Auditado)								
CAP	23	45.280	36.780	1.500	7.000	-	-	-
IRS	(11.758)	118.300	8.100	8.500	8.900	9.300	83.500	-
TOTAL INSTR. FINANC. COBERTURA	(11.735)	163.580	44.880	10.000	15.900	9.300	83.500	-

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>	30-jun-14	31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
2014	(497)	(2.611)
2015	(3.866)	(3.782)
2016	(3.436)	(2.934)
2017	(2.942)	(2.183)
2018	(1.246)	(225)
2019 y posteriores	-	-
TOTAL	(11.987)	(11.735)

El importe nocional 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 30 de junio de 2014 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2013. 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 intermedia desde el patrimonio neto 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)

<i>Miles de euros</i>	30-jun-2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
	(No Auditado)				
Pasivos financieros valorados a valor razonable					
Derivados de cobertura		0	11.990	0	11.990
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE		0	11.990	0	11.990

<i>Miles de euros</i>	31-dic-2013	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
	(Reexpresado)/(No Auditado)				
Pasivos financieros valorados a valor razonable					
Derivados de cobertura		0	11.758	0	11.758
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE		0	11.758	0	11.758

No se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-14	jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Gastos financieros hipotecas	(15.126)	(15.081)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(1.333)	(4.549)
Gastos financieros leasing	(917)	(1.031)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(4.740)	(4.524)
Gastos financieros y gastos asimilados	(22.116)	(25.185)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor í	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(22.116)	(25.185)
Otros intereses e ingresos	15.172	14.791
Ingresos de participaciones en capital	2.310	0
TOTAL INGRESOS	17.482	14.791
RESULTADO FINANCIERO	(4.634)	(10.394)

Los ingresos de participaciones en capital registradas a 30 de junio de 2014 se corresponden con los dividendos recibidos de la participación que se ostenta en "Preim Defense 2".

14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

Dentro de esta actividad genérica se pueden identificar segmentos distintos en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble:

- 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 los estados financieros consolidados intermedios condensados, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y en los entornos económicos en que opera.

El desglose de los ingresos de explotación por segmentos del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 es como sigue:

INGRESOS EXPLOTACIÓN		
<i>Miles de Euros</i>	jun-14	jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Oficinas	55.255	124.487
Comercial e Industrial	17.804	18.087
Varios	25.882	25.027
AGREGADO	98.941	167.602
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	98.941	167.602

El desglose del resultado consolidado por segmentos del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 es como sigue:

RESULTADO		
<i>Miles de Euros</i>	jun-14	jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Oficinas	31.952	82.663
Comercial e Industrial	11.245	11.312
Varios	7.541	11.459
AGREGADO	50.737	105.434
Resultados no asignados	(571)	(35)
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones in	(15.242)	(35.725)
TOTAL	34.924	69.674

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, el desglose de la cifra de negocios por área geográfica del Grupo Testa es el siguiente:

CIFRA DE NEGOCIOS		
<i>Miles de Euros</i>	jun-14	jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Mercado Interior	93.448	98.600
Exportación	0	19.210
a) Unión Europea	0	15.938
b) Países OCDE	0	3.272
c) Resto de países	0	0
TOTAL	93.448	117.810

15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre Sociedades registrado por el Grupo Testa correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 asciende a 15.242 y 35.725 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 30,4% y del 33,9% para dichos ejercicios. La tasa impositiva efectiva correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 esta motivada por la tributación al tipo impositivo general americano del 38,58% por el resultado de la venta del edificio sito en Miami (EE.UU.).

La conciliación entre el gasto por impuesto resultante de multiplicar el beneficio contable por el tipo impositivo aplicable en España y el impuesto sobre las ganancias real, es la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30-jun-2014	30-jun-2013
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Resultado consolidado antes de Impuestos	50.166	105.399
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	15.050	31.620
Diferencias permanentes (1)	(277)	(2.199)
Ajustes de consolidación (2)	339	1.968
Ajuste por tipos impositivos internacionales	130	4.323
Otros ajustes	-	13
Impuesto sobre las ganancias	15.242	35.725
Tipo efectivo	30,4%	33,9%

(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 deterioros de cartera intragrupo, así como a resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación.

16.- RESULTADOS POR VENTAS DE INMUEBLES

El detalle de la composición del resultado por ventas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-14	jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	2.283	47.604
Ventas procedentes de proyectos concesionales	2.206	0
Resultado por venta de activos	4.489	47.604

Las ventas realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2014 se corresponden con:

- Dentro del epígrafe de "Proyectos concesionales en explotación" se ha realizado la cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad sita en la calle Rodríguez Marín (Madrid). El precio de la cesión ha ascendido a 12.885 miles de euros y ha generado un beneficio antes de impuestos de 2.206 miles de euros.
- Dentro del epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el primer semestre del ejercicio 2014 cabe destacar la venta de un edificio de viviendas sito en la calle Conde de Xiquena de Madrid. El precio de venta del edificio ascendió a 7.380 miles de euros y ha generado un beneficio antes de impuestos de 2.283 miles de euros.

Las ventas realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2013 se corresponden con:

- la venta de un edificio de oficinas sito en Miami (EE. UU.). El precio de venta del activo ascendió a 140,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 53.064 miles de euros.
- Como consecuencia de la aplicación de la NIIF 5, dentro de los resultados por ventas de Activos, se recoge el resultado estimado de la venta a valor razonable menos los costes estimados de venta del edificio de oficinas sito en La Defense de Paris (Francia). Con posterioridad al cierre el periodo y como se indica en la nota de hechos posteriores, la Sociedad ha realizado con fecha de 8 de julio de 2013 la venta del de este edificio, basada en una valoración del inmueble denominado "Tour Adria", de 450 millones de euros siendo el resultado negativo estimado de venta de 5.460 miles de euros.

17.- PLANTILLA MEDIA

El desglose de la plantilla media por sexo del Grupo Testa del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 es el siguiente:

	jun-14	jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Hombres	42	39
Mujeres	47	40
TOTAL	89	79

18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores y alta dirección de la Sociedad dominante del Grupo Testa del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	jun-14	jun-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	237	228
Retribución Variable	133	128
Atenciones Estatutarias a Consejeros	78	68
Otros	0	0
TOTAL	448	424
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	0	0
TOTAL	0	0
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	156	203
TOTAL	156	203

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo uno tiene acuerdos con la Sociedad dominante que supongan indemnizaciones en supuestos de despidos improcedentes, así como en caso de extinción del contrato por desistimiento de la empresa e incluso por voluntad del directivo en determinadas circunstancias predeterminadas.

El Grupo no tiene concedidos préstamos a miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante del Grupo Testa a 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El Grupo Testa realiza transacciones con partes vinculadas dentro de las condiciones generales del mercado, siendo las realizadas durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, las que se detallan a continuación:

30 de junio de 2014
(No Auditado)

Junio 2014 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	3	0	3
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	3	0	3
2) Contratos de gestión o colaboración	932	0	0	0	0	932
SACYR, S.A.	932	0	0	0	0	932
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	23	0	0	3	0	26
SACYR, S.A.	23	0	0	0	0	23
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	0	3	0	3
5) Recepción de servicios	28	0	4.261	0	0	4.289
SACYR, S.A.	28	0	0	0	0	28
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	4.256	0	0	4.256
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	5	0	0	5
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	0	0	0	0
6) Compra de bienes	0	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0	0
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
9) Otros gastos	477	0	17	0	0	494
SACYR, S.A.	477	0	0	0	0	477
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	17	0	0	17
TOTAL GASTOS	1.460	0	4.284	0	0	5.744
10) Ingresos financieros	14.779	0	0	0	0	14.779
SACYR, S.A.	14.779	0	0	0	0	14.779
11) Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos	0	0	0	0	0	0
14) Arrendamientos	978	0	1.655	0	0	2.633
SACYR, S.A.	978	0	0	0	0	978
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	613	0	0	613
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	64	0	0	64
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	183	0	0	183
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	157	0	0	157
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	142	0	0	142
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	115	0	0	115
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	195	0	0	195
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	186	0	0	186
15) Prestación de servicios	0	0	0	0	0	0
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0	0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
18) Otros ingresos	793	0	0	0	0	793
SACYR, S.A.	793	0	0	0	0	793
TOTAL INGRESOS	16.550	0	1.655	0	0	18.205

Junio 2014 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 (prestamista)	10.425	0	0	0	0	10.425
SACYR, S.A.	10.425	0	0	0	0	10.425
Compromisos/Garantías cancelados	50.413	0	0	0	0	50.413
SACYR, S.A.	50.413	0	0	0	0	50.413
Dividendos y otros beneficios distribuidos	20.681	0	0	0	0	20.681
SACYR, S.A.	20.681	0	0	0	0	20.681
Otras operaciones	4	0	(30)	0	0	(26)
SACYR, S.A.	4	0	0	0	0	4
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	(29)	0	0	(29)
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	8	0	0	8
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	7	0	0	7
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	0	0	(17)	0	0	(17)
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	1	0	0	1

Junio 2014 Miles de euros		SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	936.962	0	0	0	0	936.962
SACYR, S.A.	936.962	0	0	0	0	936.962
Garantías y avales prestados	401.995	0	31.782	0	0	433.777
SACYR, S.A.	401.995	0	0	0	0	401.995
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	31.782	0	0	31.782
Otras operaciones	269	0	448	0	0	717
SACYR, S.A.	269	0	0	0	0	269
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	164	0	0	164
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	18	0	0	18
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	48	0	0	48
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	43	0	0	43
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U.	0	0	39	0	0	39
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	32	0	0	32
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	54	0	0	54
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	50	0	0	50

GRUPO TESTA

30 de junio de 2013 (Reexpresado)/(No Auditado)

Junio 2013 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	2	0	2
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.		0	0	2	0	2
2) Contratos de gestión o colaboración		1.229	0	0	0	1.229
SACYR, S.A.		1.229	0	0	0	1.229
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias		0	0	0	0	0
4) Arrendamientos		21	0	3	0	24
SACYR, S.A.		21	0	0	0	21
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.		0	0	3	0	3
5) Recepción de servicios		5	0	4.448	0	4.453
SACYR, S.A.		5	0	0	0	5
VALORIZA FACILITIES, S.A.		0	0	4.448	0	4.448
6) Compra de bienes		0	0	0	0	0
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro		0	0	0	0	0
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos		0	0	0	0	0
9) Otros gastos		455	0	15	0	470
SACYR, S.A.		455	0	0	0	455
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.		0	0	15	0	15
TOTAL GASTOS		1.710	0	4.468	0	6.178
10) Ingresos financieros		14.542	0	0	0	14.542
SACYR, S.A.		14.542	0	0	0	14.542
11) Contratos de gestión o colaboración		0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias		0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos		0	0	0	0	0
14) Arrendamientos		928	0	1.750	0	2.678
SACYR, S.A.		928	0	0	0	928
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.		0	0	578	0	578
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.		0	0	232	0	232
VALORIZA FACILITIES, S.A.		0	0	187	0	187
SACYR CONCESIONES, S.L.		0	0	125	0	125
SACYR INDUSTRIAL, S.L.		0	0	109	0	109
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO		0	0	113	0	113
VALORIZA GESTIÓN, S.A.		0	0	191	0	191
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.		0	0	215	0	215
15) Prestación de servicios		0	0	0	0	0
16) Venta de bienes (terminados o en curso)		0	0	0	0	0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos		0	0	0	0	0
18) Otros ingresos		1.096	0	0	0	1.096
SACYR, S.A.		1.096	0	0	0	1.096
TOTAL INGRESOS		16.566	0	1.750	0	18.316

Junio 2013 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 (prestamista)		136.378	0	0	0	136.378
SACYR, S.A.		136.378	0	0	0	136.378
Dividendos y otros beneficios distribuidos		24.932	0	0	0	24.932
SACYR, S.A.		24.932	0	0	0	24.932
Otras operaciones		(9)	0	(29)	0	(38)
SACYR, S.A.		(9)	0	0	0	(9)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.		0	0	(31)	0	(31)
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.		0	0	0	0	0
SACYR INDUSTRIAL, S.L.		0	0	1	0	1
VALORIZA FACILITIES, S.A.		0	0	1	0	1

Junio 2013 Miles de euros		SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
OTROS SALDOS 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 (prestamista)		928.804	0	0	0	928.804
SACYR, S.A.		928.804	0	0	0	928.804
Garantías y avales prestados		289.566	0	25.245	0	314.811
SACYR, S.A.		289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.		0	0	25.245	0	25.245
Otras operaciones		260	0	482	0	742
SACYR, S.A.		260	0	0	0	260
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.		0	0	154	0	154
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.		0	0	57	0	57
VALORIZA FACILITIES, S.A.		0	0	48	0	48
SACYR CONCESIONES, S.L.		0	0	34	0	34
SACYR INDUSTRIAL, S.L.		0	0	30	0	30
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO		0	0	31	0	31
VALORIZA GESTIÓN, S.A.		0	0	71	0	71
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.		0	0	57	0	57

20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

No existen importes significativos de costes incurridos de manera no uniforme a lo largo del periodo contable que sean susceptibles de anticipación o diferimiento en los estados financieros consolidados intermedios condensados.

Por el negocio del Grupo Testa no existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

Las partidas correspondientes a activos, pasivos, patrimonio neto, ganancia neta o flujos de efectivo, que por su naturaleza o importe sean relevantes o inusuales, están explicadas en estas notas explicativas que forman parte de estos estados financieros consolidados intermedios condensados.

No se ha producido ningún hecho o transacción que sea material para la comprensión de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados con carácter adicional a los desglosados. A tal efecto:

- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No existe ninguna dotación ni reversión de deterioros por costes de reestructuración.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos de carácter significativo distinto a los mencionados en los estados financieros consolidados intermedios condensados.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos distintos a los mencionados en los estados financieros consolidados intermedios condensados.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha del último estado de situación financiera consolidado intermedio. Asimismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.
- No existen errores significativos de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

21.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

La última valoración de los activos del Grupo Testa ha sido realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A. y BNP Paribas Real Estate (Tasaciones Hipotecarias) a fecha de 31 de marzo de 2014. El importe conjunto de la valoración de activos obtenida ascendió a 3.290.801 miles de euros.

Según las recomendaciones publicadas por la CMNV con fecha 1 de Julio de 2008, a las Sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas, en relación con la valoración de activos inmuebles, la Sociedad dominante ha verificado la independencia de las Sociedades de tasación contratadas para las valoraciones de sus inmuebles.

22.- HECHOS POSTERIORES

No cabe destacar ningún hecho significativo con posterioridad al cierre del periodo contable terminado el 30 de junio de 2014.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014

1.- Acontecimientos significativos del primer semestre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y hechos posteriores a la finalización del periodo

No cabe destacar ningún hecho significativo con posterioridad al cierre del periodo contable terminado el 30 de junio de 2014.

Como acontecimientos significativos acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2014 cabe destacar:

- La cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad sita en la calle Rodríguez Marín (Madrid). El precio de la cesión ha ascendido a 12.885 miles de euros y ha generado un beneficio antes de impuestos de 2.206 miles de euros.
- La venta de un edificio de viviendas sito en la calle Conde de Xiquena de Madrid. El precio de venta del edificio ascendió a 7.380 miles de euros y ha generado un beneficio antes de impuestos de 2.283 miles de euros.
- La venta de 5.510 acciones, representativas de, aproximadamente, el 12% de participación en "Preim Defense 2". El importe de la venta de las acciones ha ascendido a 24.780 miles de euros y ha generado una pérdida antes de impuestos de 3.767 miles de euros.
- Con fecha 2 de junio de 2014 se ha celebrado Junta General de Accionistas aprobando todos los puntos del orden del día, entre los que cabe destacar el punto octavo del orden del día que incluye los siguientes aspectos:

Distribuciones condicionadas a los accionistas:

A] Reducción del capital social en un importe de 623.569.255,20 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 5,40 euros por acción. Consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

B] Reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por acción.

La ejecución del presente acuerdo de distribución de fondos mediante reducción del capital social con devolución de aportaciones y reparto de un dividendo extraordinario queda sujeta a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado mediante la emisión de nuevas acciones por un importe efectivo mínimo de 300 millones de euros en términos satisfactorios para la Sociedad dominante, de tal forma que ambas operaciones deberán ejecutarse de forma simultánea o lo más cercana en el tiempo que sea razonablemente posible.

Por lo tanto, en caso de que dicha operación de captación de fondos propios del mercado no pudiese llevarse a cabo en términos satisfactorios para la Sociedad dominante en el plazo fijado para la ejecución del acuerdo de reducción del capital social, el presente acuerdo de distribución de fondos quedará sin efecto y no se llevará a cabo, debiendo informarse a la siguiente Junta General de Accionistas a efectos de la adopción de las decisiones que procedan.

2.- Riesgos e incertidumbres

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.

Es de destacar que, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe aproximado de 933 millones de euros a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, 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 para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores de la Sociedad dominante del Grupo Testa, basándose en la información disponible a la fecha, 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. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo en la que se destacan los vencimientos descritos en la nota 12. No obstante, este factor de riesgo tiene su correspondiente factor mitigante, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y 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.

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.

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.

- **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.

A fin de minimizar la exposición del Grupo Testa tiene formalizados contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y collars. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

- **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 el Grupo decidiese expandir su actividad geográficamente, 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:** Como se menciona en la nota 21 el Grupo Testa valora los activos por experto independiente anualmente.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del periodo anterior, por encima del 90%, así como los principales contratos con los clientes más significativos del Grupo.

3.- Transacciones con partes vinculadas

Toda la información relevante relativa a las transacciones con partes vinculadas figura en la nota 19 correspondiente de las notas explicativas de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

4.- Valores propios

Durante el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

5.- Actividades de investigación y desarrollo

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013 no se han realizado inversiones significativas de investigación y desarrollo.

6.- Gobierno corporativo y responsabilidad corporativa

No se han producido modificaciones relacionadas con el Gobierno Corporativo ni con la Responsabilidad Corporativa del Grupo con respecto a lo señalado en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

El Grupo sigue apostando por reforzar las obligaciones y controles del Consejo de Administración, y, en definitiva, avanzar hacia un modelo de gestión que integre y desarrolle las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.

**Perímetro de consolidación a 30 de junio 2014
(No Auditado)**

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 30-jun-14	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas		<i>Miles de euros</i>		
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	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
Gesfitesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Prestación de Servicios
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	Método de participación	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Método de participación	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Método de participación	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	10.587	Método de participación	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

**Perímetro de consolidación a 31 de diciembre 2013
(Reexpresado)/(No auditado)**

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-13	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas		<i>Miles de euros</i>		
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sn Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	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
Gesfitesta, S.L.U. (*) <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Prestación de Servicios
Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sn Actividad
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Método de participación	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Método de participación	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Método de participación	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	10.587	Método de participación	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

(*) Durante el ejercicio 2013 Itaceco, S.L.U. cambió su denominación social a Gesfitesta, S.L.U.

FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Diligencia que levanta la Secretario del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., para hacer constar los miembros del Consejo de Administración –cuyos nombres y cargos constan a continuación- que firman, en señal de conformidad, mediante la presente diligencia, el primer informe financiero semestral de 2014, transcritos en los folios que preceden al presente y visados por el Secretario del Consejo; y que declaran (i) que, la información financiera semestral de 2014 (que comprenden el estado de situación financiera consolidado intermedio, la cuenta de resultados separada consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio, el estado del resultado global consolidado intermedio, el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio, así como las notas explicativas, referidos al periodo de tres meses terminado en dicha fecha), relativa al primer semestre del ejercicio, formulada en la reunión de 22.07.2014, ha sido elaborada 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 (ii) que el Informe de Gestión Consolidado Intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida.

Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

D. Luis Carlos Croissier Batista
Consejero

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. Estanislao Rodríguez-Ponga y Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

De todo lo cual como Secretario debidamente autorizado por el Consejo de 22 de julio de 2014, doy fe, en Madrid, a efectos del artículo 11.1 y 3 del RD 1362/07, de 19 de octubre, sobre transparencia de la información de los emisores.

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya
Secretario-no Consejero

GRUPO TESTA