

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS CONDENSADOS
A 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

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	18
12.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	19
13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	20
14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	20
15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	22
16.- RESULTADO EN VENTAS DE ACTIVOS	23
17.- PLANTILLA MEDIA	24
18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS	24
19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	25
20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	27
21.- INFORME DEL AUDITOR	28
22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE	28
23.- HECHOS POSTERIORES.....	29
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO	30
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL...	36

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

		<i>Miles de euros</i>	
ACTIVO	NOTA	2014	2013
		(No Auditado)	(Reexpresado)* (No Auditado)
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.118.892	3.088.687
I. Activo intangible		-	81
II. Proyectos concesionales	5	46.930	58.161
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.020.315	2.029.257
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	30.383	30.484
V. Activos financieros no corrientes	8	1.003.714	964.474
VI. Activos por impuestos diferidos		17.550	6.230
B) ACTIVOS CORRIENTES		48.170	182.826
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	4	-	75.005
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		12.163	22.413
- Clientes por ventas y prestación de servicios		8.432	11.756
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		1.294	9.639
- Personal		9	8
- Administraciones públicas deudoras		239	723
- Deudores varios		3.912	2.142
- Correcciones valorativas		(1.723)	(1.855)
III. Activos financieros corrientes		14.075	10.713
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	21.932	74.695
TOTAL ACTIVO		3.167.062	3.271.513

		<i>Miles de euros</i>	
PASIVO	NOTA	2014	2013
		(No Auditado)	(Reexpresado)* (No Auditado)
A) PATRIMONIO NETO		1.383.118	1.356.476
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.383.118	1.356.476
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		593.607	563.260
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		72.593	77.683
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	11	(20.786)	(20.786)
VI. Operaciones de cobertura		(7.872)	(8.231)
VII. Diferencias de conversión		(41.060)	(42.086)
B) PASIVOS NO CORRIENTES		1.604.654	1.610.153
I. Ingresos diferidos		-	3.572
II. Provisiones para riesgos y gastos		15.560	6.444
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	12	1.550.253	1.557.350
IV. Acreedores no corrientes		26.231	27.595
V. Instrumentos financieros de pasivo		8.335	9.147
VI. Pasivos por impuestos diferidos		4.275	6.045
C) PASIVOS CORRIENTES		179.290	304.884
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	12	160.536	288.521
II. Acreedores corrientes		6.558	10.074
- Proveedores		5.877	9.490
- Personal		211	86
- Administraciones Públicas Acreedoras		470	498
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		9.669	3.401
IV. Instrumentos financieros derivados		2.250	2.611
V. Provisiones para operaciones de tráfico		277	277
TOTAL PASIVO		3.167.062	3.271.513

Las notas 1 a 23 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.

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA
(Periodos intermedios de seis meses y acumulados al 31 de diciembre de 2014 y 2013)

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	NOTA	Miles de euros		Miles de euros	
		2º semestre 2014	2º semestre 2013	2014	2013
		(No Auditado)	(Reexpresado)* (No Auditado)	(No Auditado)	(Reexpresado)* (No Auditado)
Cifra de negocios	14	94.529	98.799	187.977	216.609
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		310	194	519	486
Otros ingresos de explotación		752	2.288	1.547	4.184
Beneficios por venta de inmuebles	5, 6 y 16	3	(2.495)	4.492	45.109
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		95.594	98.786	194.535	266.388
Gastos de personal		(2.893)	(2.801)	(5.931)	(5.463)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(15.266)	(15.403)	(30.352)	(37.365)
Variación de las provisiones de tráfico		(5.568)	291	(7.791)	83
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	6 y 22	11.923	(14.398)	13.615	(17.990)
Otros gastos de explotación		(21.563)	(22.687)	(42.711)	(46.037)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(33.367)	(54.998)	(73.170)	(106.772)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		62.227	43.788	121.365	159.616
RESULTADO DE ASOCIADAS	7	1.370	(3.945)	799	(3.980)
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS	4	(8.049)	-	(11.816)	-
Ingresos de participaciones en capital		1.374	-	3.684	-
Otros intereses e ingresos asimilados		14.406	15.194	29.578	29.985
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	13	15.780	15.194	33.262	29.985
Gastos financieros y gastos asimilados		(18.844)	(22.607)	(40.960)	(47.792)
Variación de las provisiones de inversiones financieras		(1.344)	(2.921)	(1.344)	(2.921)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	13	(20.188)	(25.528)	(42.304)	(50.713)
RESULTADO FINANCIERO	13	(4.408)	(10.334)	(9.042)	(20.728)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		51.140	29.509	101.306	134.908
Impuesto sobre sociedades	15	(13.471)	(21.500)	(28.713)	(57.225)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		37.669	8.009	72.593	77.683
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	14	37.669	8.009	72.593	77.683
INTERESES MINORITARIOS		-	1	-	-
SOCIEDAD DOMINANTE		37.669	8.010	72.593	77.683
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,33	0,07	0,63	0,67
Ganancias por acción diluidas (euros)	10	0,33	0,07	0,63	0,67

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de esta Cuenta de Resultados Separada Consolidada Intermedia.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Rdo. del ejerc. atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<i>Miles de Euros</i>								
Saldo inicial a 31-dic-13 (No Auditado) (Reexpresado)*	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	-	1.356.476
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	-	1.356.476
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	72.593	-	1.385	-	73.978
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(20.786)	-	(20.786)	-	-	(41.572)
Distribución de dividendos	-	-	(20.786)	-	(20.786)	-	-	(41.572)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	51.133	(77.683)	20.786	-	-	(5.764)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	-	-	56.897	(77.683)	20.786	-	-	-
Otras variaciones	-	-	(5.764)	-	-	-	-	(5.764)
Saldo final a 31-dic-14 (No auditado)	692.855	93.781	593.607	72.593	(20.786)	(48.932)	-	1.383.118

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Rdo. del ejerc. atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<i>Miles de Euros</i>								
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
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	552.823	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.320.437
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	77.683	-	4.262	-	81.945
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(25.058)	-	(20.786)	-	-	(45.844)
Distribución de dividendos	-	-	(25.058)	-	(20.786)	-	-	(45.844)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	35.495	(60.562)	25.058	-	(53)	(62)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	-	-	35.504	(60.562)	25.058	-	-	-
Otras variaciones	-	-	(9)	-	-	-	(53)	(62)
Saldo final a 31-dic-13 (No auditado)	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	-	1.356.476

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO

<i>Miles de Euros</i>	2014	2013
	(No auditado)	(Reexpresado)* (No auditado)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	72.593	77.683
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto a reclasificar en un futuro a la cuenta de resultados		
Por coberturas de flujos de efectivo	(2.569)	743
Global y proporcional	(3.670)	1.062
Efecto impositivo	1.101	(319)
Diferencias de conversión	1.026	433
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(1.543)	1.176
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	2.928	3.086
Global y proporcional	4.183	4.408
Efecto impositivo	(1.255)	(1.322)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	2.928	3.086
TOTAL RESULTADO GLOBAL	73.978	81.945
Atribuidos a la entidad dominante	73.978	81.945
Atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de este Estado del Resultado Global Consolidado Intermedio.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO -Método indirecto-

<i>Miles de euros</i>	2014	2013
	(No Auditado)	(Reexpresado)* (No Auditado)
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas	101.306	134.908
Amortizaciones	30.352	37.365
Deterioros y Correcciones de valor	(5.824)	17.907
Resultado de edades. contab. por participación	(799)	3.980
Resultado financiero	9.042	20.728
Resultado por venta de activos	7.324	(45.109)
Fondos Generados por las Operaciones	141.401	169.779
Capital Circulante	(32.423)	2.744
Variación del Capital Circulante Neto	(32.423)	2.744
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación	108.978	172.523
Inversión neta en inmovilizado	65.199	412.369
Inversiones en inmovilizado material e intangible	(84)	(81)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(10.974)	(11.934)
Inversiones en proyectos concesionales	(5)	(2)
Inversiones en inmovilizado financiero	(167.998)	(478.597)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	6.865	590.204
Desinversiones en proyectos concesionales	12.209	-
Desinversiones en inmovilizado financiero	128.735	282.794
Desinversiones en activos mantenidos para la venta	63.189	-
Intereses cobrados	29.578	29.985
Dividendos recibidos	3.684	-
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	65.199	412.369
Variación de endeudamiento financiero	(143.043)	(542.066)
Intereses pagados	(40.960)	(50.713)
Variación del Endeudamiento Financiero	(184.003)	(592.779)
Dividendos pagados	(41.572)	(45.844)
Variación de la Financiación Propia	(41.572)	(45.844)
Otras Fuentes de Financiación	(1.365)	(3.758)
Otras Fuentes de Financiación	(1.365)	(3.758)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(226.940)	(642.381)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	(52.763)	(57.489)
Saldo al inicio del período	74.695	132.184
Saldo al final del período	21.932	74.695

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de este Estado del Resultado Global Consolidado Intermedio.

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

<p style="text-align: center;">NOTAS EXPLICATIVAS TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO TESTA)</p>

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

El Grupo Testa está constituido por la sociedad dominante Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes y asociadas.

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 al 31 de diciembre de 2013 y las cifras correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 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 integrarse 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 doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2013 y en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013:

<i>Miles de euros</i>	Período anual
IMPACTO EN LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA	31-dic-13
	(No Auditado)
Disminución importe neto de la cifra de negocios	(3.076)
Disminución gastos de explotación	8.041
Disminución Resultado de explotación	4.965
Disminución Resultado de asociadas	(3.189)
Incremento Resultado financiero negativo	(2.314)
Disminución Impuesto sobre sociedades	538
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 significativos en el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio correspondiente al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 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 aprobaron en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante 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 reexpresadas al cierre del ejercicio anual anterior en el estado de situación financiera consolidado intermedio, cuenta de resultados separada consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio, el estado del resultado global consolidado intermedio y el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio. Las notas explicativas incluyen información comparativa del mismo periodo del ejercicio anual 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 31 de diciembre de 2014 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 131.120 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 122.058 miles de euros a 31 de diciembre de 2013. Este fondo de maniobra negativo viene motivado fundamentalmente por la clasificación a corto plazo de las deudas que tienen su vencimiento durante los ejercicios 2015 y 2014 respectivamente.

En lo referente al fondo de maniobra negativo correspondiente al ejercicio 2014 cabe destacar vencimientos finales de préstamos por importe aproximado de 53 millones de euros para los que los Administradores de la Sociedad dominante estiman que la refinanciación se producirá de manera satisfactoria durante el ejercicio 2015.

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, fundamentados en los contratos de arrendamiento en vigor, 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 ejercicio 2014, ni durante el 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 ejercicio 2014.

Durante el ejercicio 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 ésta.

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 París 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.

Conforme a la NIIF 5, la participación que el Grupo ostentaba en "Preim Defense 2" al 31 de diciembre de 2013, se clasificó como activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se estimó que el valor de dichos activos se recuperaría 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. Conforme a la NIC 39, la participación que el Grupo ostentaba en "Preim Defense 2" se encontraba registrada a su valor razonable.

Con fecha 30 de junio y 30 de septiembre de 2014 la sociedad dominante ha enajenado las 14.601 acciones, representativas del 32,3% que mantenía como participación en "Preim Defense 2". El importe conjunto de las ventas de las acciones ha ascendido a 64,3 millones de euros y ha generado una pérdida antes de impuestos de 11,8 millones de euros. La sociedad dominante, después de las ventas mencionadas, ya no mantiene participación en dicha sociedad.

5.- PROYECTOS CONCESIONALES

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-14	Saldo 31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Proyectos concesionales en explotación	62.327	73.851
Coste	62.327	73.851
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Amortizaciones	(15.397)	(15.690)
Amortiz. Acumulada	(15.397)	(15.690)
TOTAL	46.930	58.161

Como movimiento más significativo en el epígrafe, durante el ejercicio 2014, cabe destacar, la cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad localizada en la calle Rodríguez Marín en Madrid, por un importe aproximado de 12,9 millones de euros, siendo el beneficio antes de impuestos generado de aproximadamente 2,2 millones de euros.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-14	Saldo 31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Terrenos	266.028	265.714
Obras en curso	87	87
Construcciones para arrendamiento	2.173.075	2.167.747
Coste	2.439.190	2.433.548
Correcciones valorativas por deterioro	(67.561)	(81.176)
Correcciones valorativas por deterioro	(67.561)	(81.176)
Construcciones para arrendamiento	(351.314)	(323.115)
Amortiz. Acumulada	(351.314)	(323.115)
TOTAL	2.020.315	2.029.257

El incremento habido en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2014 está motivado fundamentalmente por el efecto neto de las inversiones en mejoras efectuadas por aproximadamente 11 millones de euros y la baja por venta de un edificio de viviendas en alquiler situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, con un coste de 5,3 millones de euros. La enajenación de las viviendas en alquiler mencionadas ha generado un beneficio de 2,3 millones de euros antes de impuestos.

La reducción de las correcciones valorativas registradas en el ejercicio 2014 está motivada principalmente por la recuperación de las correspondientes a varios activos siendo la principal la recuperación correspondiente al edificio Torre Sacyr en Madrid.

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

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 la participación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-13	Participación en resultado	Adiciones	Retiros	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-14
	(Reexpresado) (No Auditado)						(No Auditado)
Parking Palau, S.A	775	50	-	-	(50)	1	776
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	7.744	(456)	-	-	-	(1)	7.287
Bardiomar, S.L.	20.275	1.244	-	-	(921)	65	20.663
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	-	(1.344)	-	-	-	1.344	-
PK Inversiones, S.L.	18	-	-	-	-	-	18
Pk Hoteles 22, S.L.	1.672	(38)	-	-	-	5	1.639
TOTAL	30.484	(544)	-	-	(971)	1.414	30.383

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-12	Participación en resultado	Adiciones	Retiros	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-13
	(Reexpresado) (No Auditado)						(Reexpresado) (No Auditado)
Parking Palau, S.A	842	20	-	-	(79)	(8)	775
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	7.918	(174)	-	-	-	-	7.744
Bardiomar, S.L.	20.992	572	-	-	(1.289)	-	20.275
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	3.588	(6.508)	-	-	-	2.920	-
PK Inversiones, S.L.	18	-	-	-	-	-	18
Pk Hoteles 22, S.L.	2.482	(811)	-	-	-	1	1.672
TOTAL	35.840	(6.901)	-	-	(1.368)	2.913	30.484

Durante el ejercicio 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 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 31-dic-14	Saldo 31-dic-13
		(Reexpresado)
	(No Auditado)	(No Auditado)
Créditos a empresas del grupo	960.339	916.719
Otros créditos	19.910	24.085
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.465	23.670
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1.003.714	964.474

Como movimiento más significativo acaecido durante el ejercicio 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 de la cancelación de las linealizaciones de rentas derivados de los contratos de arrendamientos.

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 0,01% y el 1,193 % durante el ejercicio 2014 y entre el 0,11% y el 4,5 % durante el 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.

<i>Ganancias por Acción (expresado en euros)</i>	Saldo	Saldo
	31-dic-14	31-dic-13
	(No Auditado)	(No Auditado)
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,63	0,67
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,63	0,67

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

11.- DIVIDENDOS PAGADOS

Durante los ejercicios 2014 y 2013, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., acordaron pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

<i>Miles de euros</i>	dic-14			dic-13		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos acordados por Junta de Accionistas	6,00%	0,3600	41.572	6,62%	0,3970	45.844

(*) 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, 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 Consejo de Administración celebrado con fecha 12 de noviembre de 2014 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2014 por importe de 0,18 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 21 de noviembre de 2014.

El 24 de junio de 2013 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, 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.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de octubre de 2013 decidió 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 2014.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	
ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014	
Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2014	36.406.999,41
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2014	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 2014, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014	
Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2014	34.563.191,52
Dotación a Reserva Legal	3.456.319,15
B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	31.106.872,37
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0,00
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	31.106.872,37
DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014	
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
(*) El dividendo será exigible y pagadero el día 21 de Noviembre de 2014	

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

a) Deudas con entidades de crédito

El desglose de instrumentos financieros de pasivo del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-14		31-dic-13	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
	(No Auditado)	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Préstamos hipotecarios	151.096	1.375.750	206.761	1.380.880
Leasing, créditos y préstamos	9.440	174.503	81.760	176.470
TOTAL DEUDA FINANCIERA	160.536	1.550.253	288.521	1.557.350

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2014 y 2013 consignado en moneda distinta al euro.

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

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-14	31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Año 2014	-	288.521
Año 2015	160.536	71.152
Año 2016	138.163	117.302
Año 2017	80.697	67.774
Año 2018	867.805	866.908
Año 2019	9.423	8.525
Año 2020	353.301	352.403
Posteriores	100.864	73.286
Total	1.710.789	1.845.871

Como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera del Grupo Testa cabe destacar; la amortización anticipada por importe de 46 millones de euros, del préstamo que financiaba la adquisición de las acciones en Preim Defense 2 (amortizado anticipadamente con ocasión de la venta de la participación durante el ejercicio 2014) y la refinanciación, en un plazo de 3 años, de vencimiento finales de préstamos hipotecarios a principios del ejercicio 2014 por importe de 61 millones de euros.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 con distintas entidades financieras por un importe de 3.453 y 1.606 miles de euros, respectivamente.

b) Instrumentos financieros de pasivo

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

<i>Miles de euros</i>	31-dic-14	31-dic-13
Con I.R.S.	110.200	118.300
Con C.A.P.	8.500	45.280
INTRUMENTOS DE COBERTURA	118.700	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 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

2014			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2015	2016	2017	2018	2019	Posteriores
CAP	2	8.500	1.500	7.000	0	0	0	0
IRS	(10.585)	110.200	8.500	8.900	9.300	83.500	0	0
TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA	(10.583)	118.700	10.000	15.900	9.300	83.500	0	0

2013			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2014	2015	2016	2017	2018	Posteriores
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:

Miles de euros	2014	2013
2014	0	(2.611)
2015	(2.250)	(3.782)
2016	(3.516)	(2.934)
2017	(3.275)	(2.183)
2018	(1.542)	(225)
TOTAL	(10.583)	(11.735)

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

La valoración de los derivados se ha realizado mediante descuento de flujos en base a los tipos implícitos en la curva cupón cero pantalla ICAPEURO interpolada según los periodos de fijación y liquidación establecidos en cada operación, actualizando todos los flujos a la fecha de cierre de cada ejercicio. La técnica utilizada a 31 de diciembre de 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 desde el patrimonio neto durante los ejercicios 2014 y 2013 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)

<u>Miles de euros</u>	2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable					
Derivados de cobertura		0	10.585	0	10.585
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE		0	10.585	0	10.585
<u>Miles de euros</u>	2013	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
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

Durante los ejercicios 2014 y 2013 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 a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra a continuación:

<u>Miles de Euros</u>	31-dic-14	31-dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Gastos financieros hipotecas	(29.333)	(30.325)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(1.538)	(6.075)
Gastos financieros leasing	(1.782)	(1.943)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(8.307)	(9.449)
Gastos financieros y gastos asimilados	(40.960)	(47.792)
Variación de las provisiones de inversiones financieras y cartera	(1.344)	(2.921)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(42.304)	(50.713)
Otros intereses e ingresos	29.578	29.985
Ingresos de participaciones en capital	3.684	-
TOTAL INGRESOS	33.262	29.985
RESULTADO FINANCIERO	(9.042)	(20.728)

Los ingresos de participaciones en capital corresponden a los dividendos percibidos de la sociedad Preim Defense 2 en el ejercicio 2014 hasta el momento de su enajenación (nota 4)

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 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, éste es el criterio de segmentación adoptado para la nueva información a incluir de acuerdo a la normativa NIIF-UE.

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>	dic-14	dic-13
		(Reexpresado)
	(No Auditado)	(No Auditado)
Mercado Interior	187.977	196.702
Exportación	-	19.907
a) Unión Europea	-	16.629
b) Países OCDE	-	3.278
TOTAL	187.977	216.609

El desglose de la cifra de negocios por segmentos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
<i>Miles de Euros</i>	dic-14	dic-13
		(Reexpresado)
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	109.799	134.826
Comercial e Industrial	35.030	34.648
Varios	43.148	47.135
AGREGADO	187.977	216.609
Ajustes y eliminaciones	-	-
TOTAL	187.977	216.609

El desglose del resultado por segmentos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

RESULTADO		
<i>Miles de Euros</i>	dic-14	dic-13
		(Reexpresado)
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	58.640	108.924
Comercial e Industrial	22.448	20.848
Varios	19.419	9.116
AGREGADO	100.507	138.888
Resultados no asignados	799	(3.980)
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(28.713)	(57.225)
TOTAL	72.593	77.683

15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre sociedades registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 28.713 y 57.225 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 28,3% y del 42,4% para dichos ejercicios. La tasa impositiva calculada correspondiente al ejercicio 2013 está motivada fundamentalmente por la tributación por los resultados generados por la venta del edificio situado en Miami (USA) a una tasa impositiva superior a la nacional, la no aplicación y cancelación de las bonificaciones fiscales derivadas del arrendamiento de viviendas y la consideración como gasto financiero no deducible de parte de los gastos financieros incurridos por la Sociedad Matriz.

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>	2014	2013
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Resultado consolidado antes de Impuestos	101.306	134.908
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	30.392	40.472
Diferencias permanentes (1)	3.068	2.413
Ajustes de consolidación (2)	(4.430)	3.604
Ajuste por tipos impositivos internacionales	400	4.347
Ajustes por cambio de tipo impositivo	(716)	-
Otros ajustes	(1)	6.389
Impuesto sobre las ganancias	28.713	57.225
Tipo efectivo	28,3%	42,4%

(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 EN VENTAS DE ACTIVOS

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	dic-14	dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	2.286	45.109
Ventas procedentes de proyectos concesionales	2.206	-
Resultado por venta de activos	4.492	45.109

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2014 se corresponden con:

- la cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad localizada en la calle Rodríguez Marín en Madrid, por un importe aproximado de 12,9 millones de euros, siendo el beneficio antes de impuestos generado de aproximadamente 2,2 millones de euros.
- un edificio de viviendas en alquiler situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, por un importe aproximado de 7,4 millones de euros. La enajenación de las viviendas en alquiler mencionadas ha generado un beneficio de 2,3 millones de euros antes de impuestos.

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2013 se corresponden con:

- la venta de unas parcelas de edificabilidad para residencial en Águilas (Murcia) y en Alcorcón (Madrid). La enajenación de los terrenos generó una pérdida de 1,0 millones de euros antes de impuestos.
- venta de un edificio de oficinas sito en la Avenida Brickell 1111 de Miami (USA). El precio de venta del edificio ascendió a 140,5 millones de euros y generó un beneficio de 53,0 millones de euros antes de impuestos.
- venta de un edificio de oficinas sito en el distrito de la Defense en Paris (Francia). Esta venta se ha producido a través de la venta de todas las acciones que la sociedad matriz ostentaba en la sociedad Tesfran, S.A.. El precio de venta del edificio ascendió a 450,0 millones de euros, generando una pérdida de 6,9 millones de euros antes de impuestos

17.- PLANTILLA MEDIA

El desglose de la plantilla media por sexo del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	dic-14	dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
Hombres	42	39
Mujeres	49	40
TOTAL	91	79

18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	dic-14	dic-13
	(No Auditado)	(Reexpresado) (No Auditado)
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	358	464
Retribución Variable	180	262
Atenciones Estatutarias a Consejeros	163	141
TOTAL	701	867
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	1	1
TOTAL	1	1
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	323	427
TOTAL	323	427

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Ninguno de los empleados y cargos de administración y dirección, tienen 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 31 de diciembre de 2014 y 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:

31 de diciembre de 2014 (No auditado)

Diciembre 2014 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	0	4	0	4
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	4	0	4
2) Contratos de gestión o colaboración	1.878	0	0	0	0	1.878
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.878	0	0	0	0	1.878
3) Arrendamientos	50	0	0	7	0	57
SACYR, S.A.	50	0	0	0	0	50
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	0	7	0	7
4) Recepción de servicios	101	0	0	9.121	0	9.222
SACYR, S.A.	101	0	0	0	0	101
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	9.116	0	9.116
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	5	0	5
5) Otros gastos	536	0	0	41	0	577
SACYR, S.A.	536	0	0	0	0	536
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	41	0	41
TOTAL GASTOS	2.565	0	0	9.173	0	11.738
6) Ingresos financieros	29.265	0	0	0	0	29.265
SACYR, S.A.	29.265	0	0	0	0	29.265
7) Arrendamientos	1.841	0	0	3.476	0	5.317
SACYR, S.A.	1.841	0	0	0	0	1.841
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	0	1.214	0	1.214
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	121	0	121
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	480	0	480
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	0	314	0	314
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	0	319	0	319
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	0	248	0	248
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	0	390	0	390
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	0	390	0	390
8) Otros ingresos	1.430	0	0	0	0	1.430
SACYR, S.A.	1.430	0	0	0	0	1.430
TOTAL INGRESOS	32.536	0	0	3.476	0	36.012

Diciembre 2014 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista)	46.954	0	0	0	0	46.954
SACYR, S.A.	46.954	0	0	0	0	46.954
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	75.691	0	0	0	0	75.691
SACYR, S.A.	75.691	0	0	0	0	75.691
Compromisos/Garantías cancelados	145.480	0	0	25.245	0	170.725
SACYR, S.A.	145.480	0	0	0	0	145.480
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	25.245	0	25.245
Dividendos y otros beneficios distribuidos	41.362	0	0	0	0	41.362
SACYR, S.A.	41.362	0	0	0	0	41.362
Otras operaciones	5	0	0	2	0	7
SACYR, S.A.	5	0	0	0	0	5
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	(33)	0	(33)
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	0	8	0	8
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	0	6	0	6
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	0	10	0	10
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	0	(17)	0	(17)
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	0	3	0	3
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	25	0	25

Diciembre 2014 Miles de euros	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	969.339	0	0	0	969.339
SACYR, S.A.	969.339	0	0	0	969.339
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	0	0	0	0	0
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	383.069	0	6.537	0	389.606
SACYR, S.A.	383.069	0	0	0	383.069
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	6.537	0	6.537
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0
Otras operaciones	270	481	0	0	751
SACYR, S.A.	270	0	0	0	270
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	164	0	0	164
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	13	0	0	13
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	73	0	0	73
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	43	0	0	43
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	50	0	0	50
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	32	0	0	32
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	54	0	0	54
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	52	0	0	52

31 de diciembre de 2013 (no auditado) - Reexpresado

Diciembre 2013 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	2	0	2
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	2	0	2
2) Contratos de gestión o colaboración	2.202	0	0	0	2.202
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.202	0	0	0	2.202
3) Arrendamientos	44	0	6	0	50
SACYR, S.A.	44	0	0	0	44
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	6	0	6
4) Recepción de servicios	10	0	9.192	0	9.202
SACYR, S.A.	10	0	0	0	10
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	9.156	0	9.156
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	34	0	34
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	2	0	2
5) Otros gastos	662	0	40	0	702
SACYR, S.A.	662	0	0	0	662
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	40	0	40
TOTAL GASTOS	2.918	0	9.240	0	12.158
6) Ingresos financieros	29.528	0	0	0	29.528
SACYR, S.A.	29.528	0	0	0	29.528
7) Arrendamientos	1.875	0	3.507	0	5.382
SACYR, S.A.	1.875	0	0	0	1.875
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	1.158	0	1.158
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	405	0	405
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	391	0	391
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	252	0	252
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	236	0	236
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	245	0	245
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	386	0	386
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	434	0	434
8) Otros ingresos	2.392	0	38.219	0	40.611
SACYR, S.A.	2.392	0	0	0	2.392
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	38.219	0	38.219
TOTAL INGRESOS	33.795	0	41.726	0	75.521

Diciembre 2013 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	134.111	0	0	0	134.111
SACYR, S.A.	134.111	0	0	0	134.111
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	24	0	24
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	17	0	17
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	7	0	7
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	19.430	0	19.430
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	19.430	0	19.430
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	0	0	6.537	0	6.537
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	6.537	0	6.537
Compromisos/Garantías cancelados	79.380	0	0	0	79.380
SACYR, S.A.	79.380	0	0	0	79.380
Dividendos y otros beneficios distribuidos	45.613	0	0	0	45.613
SACYR, S.A.	45.613	0	0	0	45.613
Otras operaciones	(3)	0	18	0	15
SACYR, S.A.	(3)	0	0	0	(3)
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	1	0	1
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	1	0	1
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	1	0	1
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	3	0	3
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	11	0	11
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	1	0	1

Diciembre 2013 Miles de euros	SALDOS CON PARTES VINCULADAS					
	OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. 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)	925.719	0	0	0	0	925.719
SACYR, S.A.	925.719	0	0	0	0	925.719
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	0	0	0	0	0	0
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	452.858	0	31.782	0	0	484.640
SACYR, S.A.	452.858	0	0	0	0	452.858
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	31.782	0	0	31.782
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0	0
Otras operaciones	265	478	0	0	0	743
SACYR, S.A.	265	0	0	0	0	265
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	157	0	0	0	157
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	47	0	0	0	47
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	48	0	0	0	48
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	35	0	0	0	35
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	40	0	0	0	40
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	32	0	0	0	32
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	70	0	0	0	70
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	49	0	0	0	49

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 balance anual. 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.- INFORME DEL AUDITOR

Los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados no han sido auditados ni revisados por los auditores externos del Grupo.

22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

La valoración de los activos del Grupo Testa a fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados ha sido realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tasaciones Hipotecarias, S.A.. El importe conjunto de la valoración de activos obtenida asciende a 3.180.075 miles de euros.

El importe neto de correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado, recogido en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados como diferencia entre el valor de mercado recibido y los valores contables existentes ha sido de 13.615 miles de euros como se menciona en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia.

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.

23.- HECHOS POSTERIORES

Los hechos más importantes, acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio de 2014, y ordenados cronológicamente, han sido:

- El 3 de febrero de 2015, y en primera convocatoria, Testa Inmuebles en Renta celebró su Junta General Extraordinaria de Accionistas, donde fueron aprobadas todas y cada una de las propuestas de acuerdos del Consejo de Administración, presentadas en relación a los diferentes puntos del día sometidos a la consideración de dicha Junta General. Entre otros:
 - La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 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 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasaría a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
 - El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible.

De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

En el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado después de la Junta General de Accionistas, se designó como Consejero Delegado a D. Fernando Lacadena Azpeitia.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO

1.- Acontecimientos significativos del ejercicio 2014 y hechos posteriores a la finalización del periodo

Como acontecimientos significativos acaecidos durante el ejercicio 2014 cabe destacar la enajenación de:

- Durante el mes de enero, Testa enajenó un edificio de viviendas en alquiler situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, por un importe de 7,4 millones de euros.
- En el mes de junio, Testa cedió el derecho de superficie de la Residencia de la Tercera edad localizada en la calle Rodríguez Marín, también de Madrid, por un importe de 12,9 millones de euros.
- En los meses de junio y septiembre, Testa vendió la totalidad de su participación minoritaria, un 32%, en la sociedad francesa "Preim Defense 2", compañía propietaria del edificio "Tour Adriá" situado en el barrio financiero de La Defense (París), por un importe total de 64,1 millones de euros.

Los hechos más importantes, acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio de 2014, y ordenados cronológicamente, han sido:

- El 3 de febrero de 2015, y en primera convocatoria, Testa Inmuebles en Renta celebró su Junta General Extraordinaria de Accionistas, donde fueron aprobadas todas y cada una de las propuestas de acuerdos del Consejo de Administración, presentadas en relación a los diferentes puntos del día sometidos a la consideración de dicha Junta General. Entre otros:
 - o La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 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 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasaría a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
 - o El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas

operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible.

De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

En el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado después de la Junta General de Accionistas, se designó como Consejero Delegado a D. Fernando Lacadena Azpeitia.

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 ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe aproximado de 969 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 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, el 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 22 el Grupo Testa valora los activos por experto independiente anualmente.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del ejercicio 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 los ejercicios 2014 y 2013 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

5.- Actividades de investigación y desarrollo

Durante los ejercicios 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.

Detalle de Participaciones a 31 de diciembre 2014

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-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 Brickell 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

Detalle de Participaciones a 31 de diciembre 2013

Reexpresado 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	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 Brickell 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

(*) 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 que firman, mediante la presente diligencia, el segundo informe financiero semestral de 2014 relativo a los doce meses del ejercicio, transcritos en los folios que preceden al presente y visados por el Secretario del Consejo; y declaran (i) que, la información financiera semestral de 2014 relativa a los doce meses del ejercicio, formulada en la reunión de 24.02.2015, 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 Informe de Gestión Consolidado Intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida. La presente información financiera se ha cerrado sin disponer aún del informe del auditor externo sobre el borrador de cuentas anuales, el cual será oportunamente valorado de cara a la formulación de estas últimas recogiendo en las mismas, si fuera menester, las correcciones resultantes de dicho informe; firmando todos los señores consejeros de la sociedad dominante, en señal de conformidad, cuyos nombres y cargos constan a continuación:

Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Fernando Lacadena Azpeitia
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 doy fe, en Madrid, a efectos del artículo 11.1 y 3 del RD 1362/07, de 19 de octubre, sobre la transparencia de la información de los emisores.

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya
Secretario-no Consejero