

www.grupoquabit.com

informe anual | annual report

2010



informe anual | annual report
2010

www.grupoquabit.com



* Cuentas Anuales Consolidadas en inglés disponibles en www.grupoquabit.com

* Consolidated Annual Accounts in English available at www.grupoquabit.com

Todas las fotografías contenidas en este Informe corresponden a proyectos promovidos por Quabit Inmobiliaria.
All the photographs included in this Annual Report reflect projects developed by Quabit Inmobiliaria.

índice

PRINCIPALES MAGNITUDES	4
CARTA DEL PRESIDENTE	10
PRINCIPALES HITOS 2010	16
ÓRGANOS DE GOBIERNO	18
EQUIPO DIRECTIVO	24
DESCRIPCIÓN DEL GRUPO Y ESTRATEGIA	28
RELACIÓN CON INVERSORES Y OFICINA DEL ACCIONISTA	34
ÁREAS DE NEGOCIO	38
INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA*	52
INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO*	204
RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	272
DATOS IDENTIFICATIVOS Y DIRECTORIO	284

index

MAIN FIGURES	4
LETTER FROM THE CHAIRMAN	10
2010 MILESTONES	16
GOVERNING BODIES	18
MANAGEMENT TEAM	24
GROUP DESCRIPTION AND STRATEGY	28
INVESTOR RELATIONS AND SHAREHOLDER'S OFFICE	34
BUSINESS DIVISIONS	38
ECONOMIC-FINANCIAL INFORMATION*	52
CORPORATE GOVERNMENT REPORT*	204
SOCIAL CORPORATE RESPONSIBILITY	272
IDENTIFICATION INFORMATION AND DIRECTORY	284

2010

Magnitudes Financieras

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	96.397	171.089	(43,7%)
EBITDA	(68.125)	(85.594)	20,4%
Resultado Financiero	(45.278)	(61.903)	26,9%
Resultado de Inversiones en Asociadas	(2.351)	925	(354,2%)
Resultado Antes de Impuestos	(116.348)	(147.441)	21,1%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(116.250)	(150.153)	22,6%

Importe Neto de la Cifra de Negocio

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Gestión de Suelo	9.046	84.585	(89,3%)
Promoción Residencial	84.486	85.424	(1,1%)
Patrimonio en Explotación	1.910	1.034	84,8%
Otros	955	46	1.976%
TOTAL	96.397	171.089	(43,7%)

EBITDA

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Gestión de Suelo	(13.004)	(55.117)	76,4%
Promoción Residencial	(42.047)	(15.716)	(167,5%)
Patrimonio en Explotación	637	(2.503)	125,4%
Otros	(13.711)	(12.258)	(11,9%)
TOTAL	(68.125)	(85.594)	20,4%

PRINCIPALES MAGNITUDES **2010** MAIN FIGURES

Financial Figures

(In thousands of Euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Net Revenue	96,397	171,089	(43.7%)
EBITDA	(68,125)	(85,594)	20.4%
Financial Loss	(45,278)	(61,903)	26.9%
Income/Loss on Investments in Associates	(2,351)	925	(354.2%)
Income/Loss Before Tax	(116,348)	(147,441)	21.1%
Net Income/Loss Attributable to the Parent Company	(116,250)	(150,153)	22.6%

5

Net Revenue

(In thousands of Euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Land Management	9,046	84,585	(89.3%)
Residential Development	84,486	85,424	(1.1%)
Rented Property	1,910	1,034	84.8%
Other	955	46	1,976%
TOTAL	96,397	171,089	(43.7%)

EBITDA

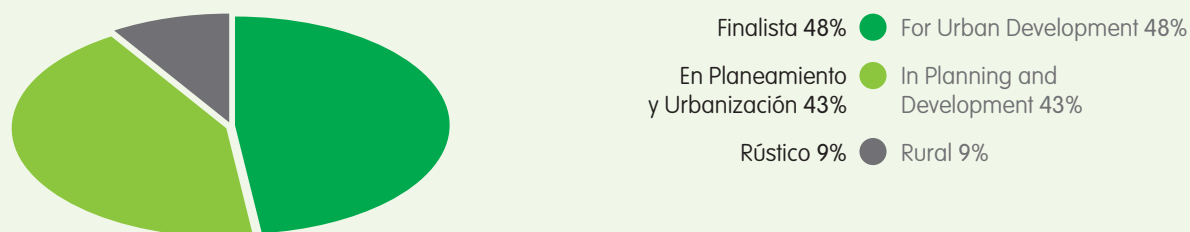
(In thousands of Euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Land Management	(13,004)	(55,117)	76.4%
Residential Development	(42,047)	(15,716)	(167.5%)
Rented Property	637	(2,503)	125.4%
Other	(13,711)	(12,258)	(11.9%)
TOTAL	(68,125)	(85,594)	20.4%

Magnitudes Operativas _ Operating Figures

Gestión de Suelo _ Land Management

Desglose de Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico (En euros)

Breakdown of Land Bank by Degree of Development Progress (In euros)



TOTAL 1.409.465

Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (En miles de euros)

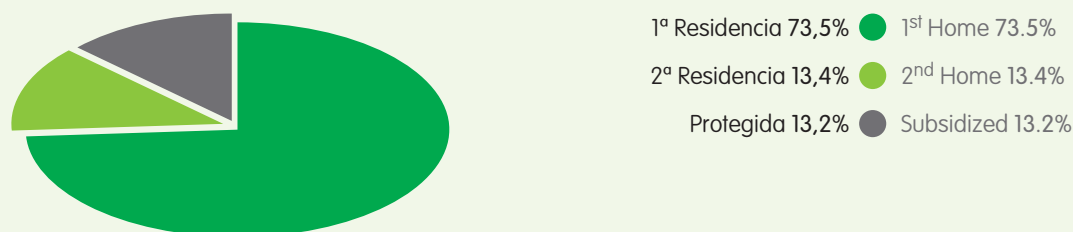
Breakdown of Land Bank by Geographical Location (In thousand of euros)



TOTAL 1.409.465

Promoción Residencial _ Residential Development

Stock por Tipo de Vivienda 31/12/2010 _ Stock by Housing Type 31/12/2010



TOTAL 1.041

Magnitudes Operativas _ Operating Figures

Promoción Residencial _ Residential Development

	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	479	426	12%
Preventas del Periodo (viviendas)	435	364	20%
Stock (viviendas)	1.041	1.356	(32%) (*)

(*) El número de viviendas entregadas durante el año 2010, produce una reducción del 32% sobre la suma de stock de viviendas al cierre de 2009 y las adiciones de vivienda terminada producidas durante el periodo indicado.

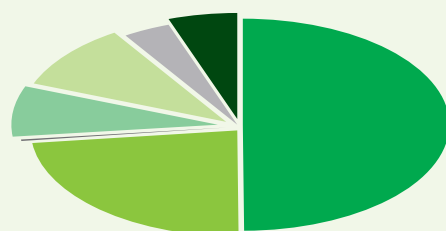
7

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Deeds for the Period (homes)	479	426	12%
Pre-sales for the Period (homes)	435	364	20%
Stock (homes)	1,041	1,356	(32%) (*)

(*) The number of homes delivered in 2010 gives a reduction of 32% on the sum of the stock of homes at the end of 2009 and the additions of finished homes in the period indicated.

Stock por Comunidad Autónoma a 31/12/2010

Stock by Self-governing Region 31/12/2010



TOTAL 1.041

Castilla-La Mancha 49,9%	● Castile-La Mancha 49.9%
Comunidad Valenciana 23,2%	● Community of Valencia 23.2%
Galicia 0,1%	● Galicia 0.1%
Madrid 7,7%	● Madrid 7.7%
Andalucía 10,0%	● Andalusia 10.0%
Aragón 3,7%	● Aragón 3.7%
Cataluña 5,4%	● Catalunya 5.4%

Magnitudes Operativas _ Operating Figures

Plantilla _ Workforce

	31/12/10			31/12/09		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Dirección	7	2	9	9	2	11
Jefes y Técnicos	22	30	52	24	31	55
Administración	11	38	49	8	30	38
Otros	1	0	1	25	1	26
Total	41	70	111	66	64	130

	31/12/10			31/12/09		
	Men	Women	TOTAL	Men	Women	TOTAL
Management	7	2	9	9	2	11
Heads and Technicians	22	30	52	24	31	55
Clerical staff	11	38	49	8	30	38
Other	1	0	1	25	1	26
Total	41	70	111	66	64	130

Magnitudes Bursátiles _ Stock Market Figures

Accionariado a 31/12/2010 _ Ownership Structure as of 31/12/2010



Grupo Rayet, S.A.U. 53,484% ● Grupo Rayet, S.A.U. 53.484%

Martibalsa, S.L. 24,584% ● Martibalsa, S.L. 24.584%

CxG Corporación
Caixa Galicia, S.A. 4,084% ● CxG Corporación
Caixa Galicia, S.A. 4.084%

Free-Float 17,838% ● Free-Float 17.843%

Magnitudes Bursátiles _ Stock Market Figures

Datos Acción

Cotización	
Cotización al cierre 30/12/2009 (€/acción)	0,324
Cotización al cierre 31/12/2010 (€/acción)	0,088
% Variación	(72,80%)
Cotización máxima (07/01/2010) (€/acción)	0,370
Cotización mínima (26/11/2010) (€/acción)	0,085
Cotización media (€/acción)	0,203
Volumen	
Volumen medio diario de contratación (títulos)	936.555
Títulos negociados en el periodo	240.694.540
Volumen medio diario de contratación (€)	216.598
Efectivo	
Efectivo negociado en el periodo (€)	55.665.627
Número total de acciones	1.280.145.353
Capitalización bursátil al cierre 31/12/2010 (€)	112.652.791

Share Information

Price	
Price at the close 30/12/2009 (€/share)	0.324
Price at the close 31/12/2010 (€/share)	0.088
% Variation	(72.80%)
High (07/01/2010) (€/share)	0.370
Low (26/11/2010) (€/share)	0.085
Average (€/share)	0.203
Volume	
Average daily trading volume (shares)	936,555
Shares traded in the period	240,694,540
Average daily trading volume (€)	216,598
Cash	
Cash traded in the period (€)	55,665,627
Total number of shares	1,280,145,353
Market cap. at the close 31/12/2010 (€)	112,652,791





CARTA DEL PRESIDENTE LETTER FROM THE CHAIRMAN

Señoras y Señores Accionistas:

Durante 2010, el mercado de la vivienda en España ha tenido una ligera mayor actividad que en los dos años inmediatamente anteriores. Aunque de forma muy contenida, las cifras de ventas han mejorado y el stock nacional ha ido reduciéndose de forma continuada. En ello han influido factores coyunturales como la subida del IVA o la eliminación de las deducciones fiscales por la compra de vivienda habitual, pero también los esfuerzos comerciales de las compañías inmobiliarias para ajustar los precios a las nuevas circunstancias del mercado.

No obstante, las expectativas son moderadas y diversas las variables que dificultan la recuperación del negocio inmobiliario, directamente afectado por el deterioro financiero y de la economía en general, y por el empeoramiento de parámetros decisivos para nuestro sector de los que depende la demanda efectiva, como son el aumento del desempleo, la desaceleración del consumo o las dificultades de financiación y restricción crediticia.

Todo ello define un escenario caracterizado por un stock residencial que se mantiene todavía muy alto, por el descenso de la construcción residencial y de la nueva oferta de vivienda, y por un mercado de suelo ralentizado con un volumen muy reducido de transacciones.

En esta coyuntura, Quabit Inmobiliaria no ha sido una excepción. Durante 2010 hemos continuado con la adaptación operativa de la Compañía a la realidad económica y sectorial actuales, todo ello dentro de una política de control de la gestión, ahorro de costes y contención de los gastos de explotación.

En líneas generales, los datos de comercialización han mejorado con la entrega de un 12,4% más de viviendas que en el anterior ejercicio y un 20% más de preventas. Con todo, el stock

pendiente de entrega se ha reducido en un 31,5% hasta alcanzar la cifra de 1.041 unidades. Paralelamente, hemos focalizado los esfuerzos en consolidar el valor de nuestra cartera de activos; resultado de ello ha sido el avance significativo en la situación urbanística de las posiciones de suelo que, a pesar de las dificultades, han mantenido su valor en términos comparables.

Por otra parte, el resultado bruto de explotación (EBITDA) ha mejorado un 20%, entre otros factores, por los esfuerzos realizados para reducir los gastos de estructura, y por la venta de las participaciones en las sociedades titulares de los suelos de Brasil y Rumania conforme al plan de negocio acordado con las entidades financieras.

En 2010, el resultado financiero de la Compañía ha mejorado en 16,6 millones de euros por la evolución positiva de los tipos de interés y la ligera reducción de los niveles de deuda respecto al ejercicio anterior. Las pérdidas antes de impuestos se han reducido en un 21,5% y, tras el efecto impositivo, la mejora del resultado neto ha sido de un 22,6%.

Pero nos encontramos en un escenario de desconfianza en todos los ámbitos económico-financieros que tiene un impacto evidente en el devenir del sector inmobiliario. Las expectativas de actividad son moderadas y consecuentes con la demanda real de vivienda. Tampoco parece que el crédito, tanto desde el punto de vista del promotor como del cliente vaya a resultar tan accesible como años atrás. Esto significa que los tiempos de comercialización se alargan y que el esfuerzo y las estrategias de ventas deben agudizarse.

Conscientes de esta realidad, hemos continuado trabajando para reorientarnos y adaptarnos a las nuevas condiciones del

Dear Shareholders,

In 2010, activity in the Spanish housing market was slightly more buoyant than in the two preceding years. Sales figures improved, albeit in a constrained manner, and national stock fell continuously. Circumstantial factors, such as the increase in VAT and the elimination of tax deductions for buying first homes, had an influence on this, but so did the commercial efforts of real estate companies to adjust prices to the new market conditions.

However, expectations are moderate and there are several variables holding back the recovery of the real estate business, which is directly affected by the deterioration in the financial arena and in the economy in general, and by the worsening of decisive parameters for the sector which determine effective demand, such as the increase in unemployment, the slowdown in consumption, and financing difficulties and the credit crunch.

All of this defines a scenario characterized by residential stock which is still high, by the downturn in residential building and the new supply of housing, and by a slower land market with a very low volume of transactions.

In this situation, Quabit Inmobiliaria was no exception. In 2010, we continued to adapt the Company's operations to the present reality of the economy and the sector, all of this within a policy of management control, cost-cutting and curbing operating expenses.

In general, marketing figures improved with the delivery of 12.4% more homes than in the previous year and 20% more pre-sales. All in all, the stock pending delivery fell by 31.5% to 1,041 homes. At the same time, we focused our efforts on

consolidating the value of our asset portfolio. The result of this was significant progress in the development situation of land positions, which maintained their value in comparative terms, despite the difficulties.

Moreover, gross operating income (EBITDA) improved by 20%. Amongst other factors, the reasons for this were the efforts made to reduce structural costs and the sale of the holdings in the companies owning the land in Brazil and Romania, in compliance with the business plan agreed to with the banks.

In 2010, the Company's financial result improved by 16.6 million euros, on the back of the positive performance of interest rates and the slight reduction in debt levels in comparison with the previous year. Losses before tax shrank by 21.5% and the net result after tax improved by 22.6%.

However, we are in a scenario of mistrust in all the economic and financial fields, and this has an obvious impact on the future of the real estate sector. Activity expectations are moderate, and consistent with real housing demand. Moreover, credit looks as if it will not be as accessible as it was in past, from the standpoint of both the developer and the customer. This means that marketing periods are longer, and sales efforts and strategies have to be more intense.

Aware of this reality, we have continued to work to take a new approach and to adapt to the new market conditions. Thus, for instance, 2010 saw the birth of Quabit, a project which encompasses several business lines. From that time, the core business of real estate development, sale and rental is run under the Quabit Inmobiliaria brand, while the self-

mercado. Así, por ejemplo, en 2010 nace Quabit, proyecto que engloba varias líneas de actividad. La actividad principal de promoción inmobiliaria, venta y alquiler se desarrolla desde ese momento bajo la marca Quabit Inmobiliaria, mientras que la línea de gestión de autopromoción (cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios) lo hace desde Quabit Comunidades. Posteriormente, en julio, se suscribió un acuerdo con Global Emerging Markets para disponer de una Línea de Crédito de Capital. Ya en septiembre, coincidiendo con la apertura de dos nuevas oficinas “multicasa” en Madrid y Barcelona, se presentó la campaña “Inmobiliariabusca vendedores.com”, una iniciativa pionera y revolucionaria en el sector inmobiliario que se sumó durante el segundo semestre a “Housing Revolution”, el programa comercial desarrollado durante los últimos años para ofrecer soluciones y facilidades de compra a la medida de cada cliente.

Hasta aquí el curso 2010. Ahora estamos inmersos en un nuevo ejercicio con unas previsiones equivalentes a las del pasado año en cuanto a las principales magnitudes del mercado de vivienda: ventas inferiores a 500.000 unidades, precios ya muy contenidos, y un nivel de viviendas iniciadas próximo a las 100.000. La información económica más reciente (nuevo descenso del empleo, menor renta disponible y subida de los tipos de interés) acentúan aún más las dificultades del sector. Ante esta coyuntura, hemos considerado conveniente revisar la estrategia y el plan de negocio de Quabit Inmobiliaria con el objetivo de reducir su endeudamiento, obtener liquidez y garantizar la viabilidad de la Compañía a largo plazo.

También quiero agradecer el trabajo de todos los profesionales que integran el equipo de Quabit Inmobiliaria y destacar su implicación, energía, voluntad y ánimo, máxime en estos mo-

development management line (housing cooperatives and owners’ associations) is run from Quabit Comunidades. Later, in July, an agreement was signed with Global Emerging Markets for a capital facility. In September, coinciding with the opening of two new “multi-home” offices in Madrid and Barcelona, the “Inmobiliariabusca vendedores.com” campaign was presented. Later, in the second half, this revolutionary pioneering initiative in the real estate sector accompanied “Housing Revolution”, the sales programme developed over the past few years to offer purchasing solutions and facilities tailored to each customer.

So that was 2010. Now we are in the middle of a new business year, with forecasts for the main housing market figures which are similar to last year’s: sales of less than 500,000 homes, already very tight prices, and a level of housing starts of around 100,000. The most recent economic information (another downturn in employment, lower disposable income and higher interest rates) accentuates the difficulties in the sector to an even greater extent.

In view of this situation, we decided to review Quabit Inmobiliaria’s strategy and business plan in order to reduce debt, obtain liquidity and ensure the Company’s viability in the long term.

I would like to thank all the professionals in the Quabit Inmobiliaria team for their work, and to emphasize their involvement, energy, will and spirit, especially at these complicated times and in such unfavourable circumstances. For this reason, my recognition accompanies the duty that we all have to renew and redouble our efforts, each of us in the framework of our functions and responsibilities, in order to

mentos tan complicados y en circunstancias tan poco favorables. Por este motivo, mi reconocimiento va unido al deber que todos tenemos de renovar y redoblar esfuerzos, cada uno en el marco de sus funciones y responsabilidades, para afrontar y alcanzar los retos y objetivos del nuevo ejercicio.

Señoras y Señores accionistas, como siempre les agradezco una vez más la confianza que depositan en Quabit Inmobiliaria.



Félix Abánades
Presidente _ Chairman

face and meet the challenges and goals of the new business year.

Ladies and gentlemen shareholders, as always, I would like to thank you once again for the confidence you have placed in Quabit Inmobiliaria.



Enero ٢٠١٥ January ٢٠١٥

- La Compañía inicia una nueva línea de negocio de **gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción** con actuación en todo el territorio nacional. Con esta iniciativa se confirma como un agente activo en el sector que se adapta a las condiciones del mercado inmobiliario español.
- The Company starts a new business line to **manage cooperatives, owners' associations and other forms of self-development nationwide**. This initiative is further proof that the Company is an active player in the sector and can adapt to the conditions in the Spanish real estate market.

Abril ٢٠١٥ April ٢٠١٥

- Se presenta la **nueva marca Quabit Inmobiliaria**, resultado del proceso de reorganización de las líneas de actividad de la Compañía y su correspondiente estructura de marcas. El proyecto Quabit engloba las áreas de Promoción Residencial, Gestión de Suelo, Patrimonio en Explotación y Gestión de Cooperativas y Comunidades.
- **Quabit Inmobiliaria presents its new brand**, which stems from the reorganization of the Company's business lines and its corresponding brand structure. The Quabit project encompasses the business lines of Residential Development, Land Management, Rented Property and Management of Cooperatives and Owners' Associations.

Junio ٢٠١٥ June ٢٠١٥

- La **Junta General de Accionistas** aprueba el cambio de denominación social de la Sociedad que pasa a denominarse Quabit Inmobiliaria, S.A. (anteriormente Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.) y el traslado del domicilio social a Madrid.
- La Compañía suscribe un contrato de línea de capital con entidades del **Grupo GEM (Global Emerging Markets)** conforme al cual puede llevar a cabo ampliaciones de capital durante los próximos tres años hasta un máximo de 150 millones de euros. Esta operación se enmarca dentro de la estrategia de Quabit Inmobiliaria de implantar soluciones innovadoras en el mercado y, al mismo tiempo, le permitiría fortalecer su balance y disponer de liquidez, posicionándola favorablemente frente a las oportunidades de negocio que se están generando en la coyuntura actual.
- The **General Shareholders' Meeting** approves the change in the Company's name to Quabit Inmobiliaria, S.A. (previously Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.) and agrees to moving the registered offices to Madrid.
- The Company signs a capital facility contract with entities in the **GEM Group (Global Emerging Markets)**. According to this contract, capital increases may be conducted during the next three years up to a maximum of Euros 150 million. This transaction falls within Quabit Inmobiliaria's strategy to introduce innovative strategies in the market and, at the same time, it will enable it to boost its balance sheet and have cash to hand, thus putting it in a favourable position to make the most of the business opportunities which are arising in the current economic situation.

PRINCIPALES HITOS 2010 MILESTONES

Septiembre 2010 September 2010

- Se inauguran **dos nuevas oficinas “multicasa”** en **Madrid y Barcelona** que comercializan toda la oferta inmobiliaria actual y los nuevos proyectos de la Compañía.
- Se presenta la campaña **“Inmobiliariabuscavendedores.com”**, una iniciativa pionera y revolucionaria en el sector inmobiliario que premia con 2.000 euros a cualquier persona que consiga un comprador para una “vivienda Quabit”.
- Para una mejor adaptación al nuevo contexto del sector y del mercado, se aprueba una **nueva estructura organizativa** y se nombra Director General de Negocio, con dependencia directa del Consejero Delegado, a D. Javier M. Prieto, con amplia experiencia en todas las líneas del negocio, y bajo cuya dependencia directa, se sitúan todas las Direcciones Territoriales y la Dirección Técnica.
- Two new “multi-home” offices are opened in Madrid and Barcelona to market all the present real estate supply and the Company’s new projects.
- The “Inmobiliariabuscavendedores.com” campaign is presented. This revolutionary pioneering initiative in the real estate sector gives Euros 2,000 to anyone who can find a buyer for a “Quabit home”.
- In order to more efficiently adapt to the new circumstances in the sector and in the market, a **new organizational structure** is approved and Mr Javier M. Prieto, who has long experience in the sector, is appointed General Business Manager, directly reporting to the Chief Executive Officer. All the Territorial Divisions and the Technical Departments report directly to him.



Diciembre 2010 December 2010

- Quabit Inmobiliaria vende su participación en **Brasil Real Estate New Projects Participações**. Mediante esta fórmula, la Compañía continúa con la ejecución de su plan de negocio, aligerando su estructura internacional.
- En esta línea, también se ejecuta la venta de la totalidad de las participaciones de su filial rumana, **SC Afirmă Grupul Imobiliar RU**.
- Quabit Inmobiliaria sells its holding in **Brasil Real Estate New Projects Participações**. In this way, the Company continues to execute its business plan, while lightening up its international structure.
- Following the same policy, it sold all of its holdings in the Romanian subsidiary, **SC Afirmă Grupul Imobiliar RU**.





ÓRGANOS DE GOBIERNO

- Consejo de Administración
- Comité de Auditoría
- Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno

GOVERNING BODIES

- Board of Directors
 - Audit Committee
 - Appointments, Remuneration and Good Governance Committee
-





Consejo de Administración _ Board of Directors

Presidente y Consejero Delegado _ Chairman and Chief Executive Officer
Félix Abánades López

Vicepresidente _ Deputy Chairman
Pau Guardans i Cambó

Consejero Delegado _ Chief Executive Officer
Alberto Quemada Salsamendi

Vocales _ Directors
Miguel Bernal Pérez-Herrera
Jorge Calvet Spinatsch
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. *
(representada por D. Carlos Marino Arzúa)
(represented by Mr Carlos Marino Arzúa)
Alberto Pérez Lejonagoitia
Claudia Pickholz
Manuel Terme Martínez

Secretario (No Consejero) _ Secretary (Non-Director)
Javier Somoza Ramis

Vicesecretaria (No Consejera) _ Vice-secretary (Non-Director)
Nuria Díaz Sanz

21

* CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. ha presentado su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit, según hecho relevante publicado por la CNMV el 29 de marzo de 2011.

* CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. presented its resignation as a member of Quabit's Board of Directors, declared through a material event published by the CNMV on 29 March 2011.



Comité de Auditoría _ Audit Committee

Presidente _ Chairman

Manuel Terme Martínez (Independiente _ Independent)

Vocales _ Members

Jorge Calvet Spinatsch (Independiente _ Independent)

Alberto Pérez Lejonagoitia (Dominical _ Proprietary)

Secretario (No Miembro) _ Secretary (Non-Member)

Javier Somoza Ramis

Vicesecretaria (No Miembro) _ Vice-secretary (Non-Member)

Nuria Díaz Sanz

23

Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Appointments, Remuneration and Good Governance Committee

Presidente _ Chairman

Jorge Calvet Spinatsch (Independiente _ Independent)

Vocales _ Members

Claudia Pickholz (Independiente _ Independent)

Miguel Bernal Pérez-Herrera (Dominical _ Proprietary)

Secretario (No Miembro) _ Secretary (Non-Member)

Javier Somoza Ramis

Vicesecretaria (No Miembro) _ Vice-secretary (Non-Member)

Nuria Díaz Sanz





EQUIPO DIRECTIVO

- Comité de Dirección Corporativo
- Comité de Dirección de Negocio

MANAGEMENT TEAM

- Corporate Management Committee
 - Business Management Committee
-

COMPOSICIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2010 _ COMPOSITION AS OF 31 DECEMBER 2010

Para una mejor adaptación al nuevo contexto sectorial y económico, en 2010 se crearon dos Comités de Dirección, uno Corporativo y otro de Negocio.

In order to more efficiently adapt to the new economic and sector circumstances, two Management Committees were created in 2010, one Corporate and one Business.

Comité de Dirección Corporativo _ Corporate Management Committee

Consejero Delegado _ Chief Executive Officer
Alberto Quemada

Secretario General _ Secretary General
Javier Somoza

Director General Económico-Financiero _ General Economic and Financial Manager
Jesús Tortuero

Director General Negocio _ General Business Manager
Javier Prieto

Director General Desarrollo Corporativo _ General Corporate Development Manager
Juan Manuel Salgado

Directora General Comercial _ General Sales Manager
Llanos García

Director Organización y RR.HH. _ Human Resources and Organization Manager
Joaquín Joven

Director Estrategia _ Strategy Manager
Antonio Díaz-Barceló

Directora Marketing y Comunicación _ Communication and Marketing Manager
Susana Gutiérrez

Comité de Dirección de Negocio _ Business Management Committee

Consejero Delegado _ Chief Executive Officer
Alberto Quemada

Director General Negocio _ General Business Manager
Javier Prieto

Directora Territorial Centro _ Territorial Manager: Centre
Noelia Rosón

Director Territorial Levante _ Territorial Manager: Levante
Felipe Molina

Director Territorial Nordeste _ Territorial Manager: North-east
Mateu Tersol

Director Territorial Castilla-La Mancha _ Territorial Manager: Castile-La Mancha
Jorge Algárate

Directora Asesoría Jurídica _ Legal Manager
Nuria Díaz

27





DESCRIPCIÓN DEL GRUPO Y ESTRATEGIA

- Quabit Inmobiliaria, S.A.
- Objetivos Estratégicos
- Situación del Sector Inmobiliario y Perspectivas

GROUP DESCRIPTION AND STRATEGY

- Quabit Inmobiliaria, S.A.
 - Strategic Objectives
 - Real Estate Sector Situation and Outlook
-

Quabit Inmobiliaria, S.A.

Quabit Inmobiliaria S.A. es un grupo inmobiliario cotizado en Bolsa desde 2006, con cerca de 20 años de experiencia en el sector. La Compañía desarrolla un proyecto integral que engloba las áreas de Gestión de Suelo, Promoción Residencial, Desarrollo y Gestión del Patrimonio, y Gestión de Cooperativas y Comunidades.

Durante el ejercicio 2010, Quabit Inmobiliaria ha continuado con su proceso de mejora continua de adaptación a las especiales circunstancias del mercado y de la economía en general. En este sentido, se nombró Director General de Negocio, con dependencia directa del Consejero Delegado, a D. Javier M. Prieto. Bajo su Dirección se sitúan todas las Direcciones Territoriales (Centro, Levante, Nordeste y Castilla La Mancha) y la Dirección Técnica.

Con ello se ha consolidado la adaptación operativa de la Compañía al escenario económico y sectorial actual iniciada en 2009 con la incorporación de D. Alberto Quemada como Consejero Delegado del Grupo. La nueva estructura organizativa se fundamenta en direcciones territoriales apoyadas por direcciones soporte y órganos corporativos. El resultado es una eficiente gestión cercana a los activos de la Compañía y con una visión amplia del negocio, además de la optimización de recursos y la reducción considerable de costes generales y de estructura.

Quabit Inmobiliaria, S.A.

Quabit Inmobiliaria S.A. is a real estate group which has been listed since 2006 and has nearly twenty years' experience in the sector. The Company has an integrated project which encompasses Land Management, Residential Development, Property Development and Management, and Management of Cooperatives and Owners' Associations.

In 2010, Quabit Inmobiliaria continued to try to adapt to the special market circumstances and to the economy in general. Consequently, Mr Javier M. Prieto was appointed General Business Manager, reporting directly to the Chief Executive Officer. He is in charge of all the Territorial Divisions (Centre, Levante, North-east and Castile-La Mancha) and the Technical Division.

As a result of this, the Company's operations have adapted to the current economic and sector scenario. This adaptation started in 2009 when Mr Alberto Quemada became the Group's Chief Executive Officer. The new structure of the Company is organized in territorial divisions underpinned by support divisions and corporate bodies. The result of this is efficient management close to the Company's assets with a broad view of the business, besides the optimization of resources and a considerable reduction in general and structural costs.



Esta actitud ágil para adaptarse a las nuevas condiciones se ha traducido en varias medidas adoptadas durante 2010. Así, por ejemplo, en el inicio del ejercicio se realizó el lanzamiento de la actividad de gestión de cooperativas y comunidades de propietarios. En el mes de abril, se presentó la nueva marca Quabit Inmobiliaria, resultado de un proceso de reorganización de las líneas de actividad de la Compañía y su correspondiente estructura de marcas. En julio, se suscribió un acuerdo con Global Emerging Markets para disponer de una Línea de Crédito de Capital. Todo ello se enmarca dentro de la estrategia de Quabit Inmobiliaria para implantar soluciones inmobiliarias y, al tiempo, posicionarse favorablemente frente a las nuevas oportunidades de negocio.

Objetivos Estratégicos

El objetivo estratégico de Quabit Inmobiliaria es consolidar todas sus líneas de negocio en los mercados en los que opera, reorientándolos hacia las nuevas condiciones económicas del mercado y liderando el proceso de recuperación sectorial.

La consolidación de la Compañía es posible gracias al control de la situación financiera del Grupo por un equipo directivo comprometido, capacitado y experto en coyunturas similares, que proporciona la estabilidad necesaria y que ha desarrollado un plan de excelencia empresarial con programas específicos de innovación, calidad y sistematización de los procesos productivos.

Las líneas principales de actuación del plan de negocio de Quabit Inmobiliaria son las que a continuación se enumeran:

- **Consolidación de todas las áreas de negocio:** Gestión de Suelo, Promoción Residencial, Desarrollo y Gestión del Patrimonio, y Gestión de Cooperativas y Comunidades.
- **Diversificación geográfica** en varias comunidades autónomas en España.
- **Refuerzo de la estructura del balance** mediante una reducción del endeudamiento.
- **Industrialización y profesionalización** del proceso productivo.

En líneas generales, se ha progresado en la mejora de los datos de comercialización, la reducción del stock de viviendas, el desarrollo de la situación urbanística de los suelos, la finalización de promociones, así como en la reducción de los costes de estructura y gastos de explotación.

This flexible approach to adapting to new conditions is evidenced by different measures taken in 2010. Thus, for instance, at the beginning of the year the business of managing cooperatives and owners' associations was launched. In April, the new Quabit Inmobiliaria brand was presented; this was the result of the reorganization of the Company's business lines and its brand structure. In July, a contract for a capital credit facility was signed with Global Emerging Markets. All of this forms part of Quabit Inmobiliaria's strategy to implement real estate strategies and, at the same time, to be in a good position to take advantage of new business opportunities.

Strategic Objectives

Quabit Inmobiliaria's strategic objective is to consolidate all its business lines in the markets where it operates, to redirect them towards the new economic conditions of the market and to lead sector recovery.

The consolidation of the Company is possible thanks to a committed, qualified management team which has long experience of similar economic situations and controls the Group's financial situation. It provides the necessary stability and has developed a plan of business excellence with specific programmes for innovation, quality and systemization of the production processes.

The main lines of Quabit Inmobiliaria's business plan are as follows:

- **Consolidation of all the business divisions:** Land Management, Residential Development, Property Development and Management, and Management of Cooperatives and Owners' Associations.
- **Geographical diversification** in different Spanish Self-Governing Regions.
- **To boost the balance sheet structure** through a reduction in debt.
- **Industrialization and professionalization** of the production process.

In general, progress was made in sales figures, in the reduction of the stock of homes, the development of land, the completion of developments and in the reduction of structural costs and operating expenses.

Además, continuando con la ejecución del plan de negocio para asegurar la solidez financiera de la Compañía, Quabit Inmobiliaria ha aligerado su estructura internacional con la venta en diciembre de su participación en Brasil Real Estate New Projects Participações, así como de la totalidad de las participaciones de su filial rumana, SC Afirma Grupo Inmobiliario RU.

Paralelamente, Quabit Inmobiliaria ha continuado diseñando nuevas fórmulas más revolucionarias de comercialización para atender una demanda mucho más informada, exigente y con más oferta a su disposición. Durante este ejercicio, al “Programa de Soluciones Housing Revolution” se ha unido la campaña “Inmobiliariabuscavendedores.com” con el objetivo prioritario de dinamizar los ritmos de ventas, tanto del stock de viviendas como de los nuevos proyectos en régimen de cooperativas.

En el terreno de la Responsabilidad Social Corporativa, el objetivo ha sido consolidar las variables de sostenibilidad en la estrategia empresarial para que la capacidad de creación de valor del Grupo se desarrolle coherentemente con los principios de responsabilidad social y respeto al medio ambiente. Para lograrlo, Quabit Inmobiliaria ha continuado trabajando en identificar los valores de la Compañía con los de sus grupos de interés, accionistas, empleados, clientes, proveedores, analistas e inversores, medios de comunicación, administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro. Además, la promoción de viviendas respetuosas con el entorno ha continuado siendo uno de los objetivos de la Compañía, valorando el desarrollo de proyectos que integren en el propio diseño arquitectónico la optimización energética del edificio y el respeto al medio ambiente.

Situación del Sector Inmobiliario y Perspectivas

Durante 2010, el sector parece haber salido del estado de parálisis en que se encontraba ya que, en líneas muy generales, puede afirmarse que los datos de ventas han mejorado ligeramente y se ha ido reduciendo de forma continuada y sostenible el stock de viviendas. La previsión es que la tendencia a disminuir continúe, que se evidencie una cierta recuperación del sector inmobiliario, confiando en que 2012 sea un año clave para el inicio de nuevos proyectos.

En cualquier caso, las cifras del stock nacional se mantienen todavía altas, y todo ello en un contexto de desconfianza en el ámbito económico-financiero que tiene un impacto evidente en el devenir del sector inmobiliario y que influye directamente

In addition, continuing to follow the business plan to ensure the Company's financial soundness, Quabit Inmobiliaria reduced its international structure with the sale of its holding in Brasil Real Estate New Projects Participações and of all of its holdings in its Romanian subsidiary, SC Afirma Grupo Inmobiliario RU, in December.

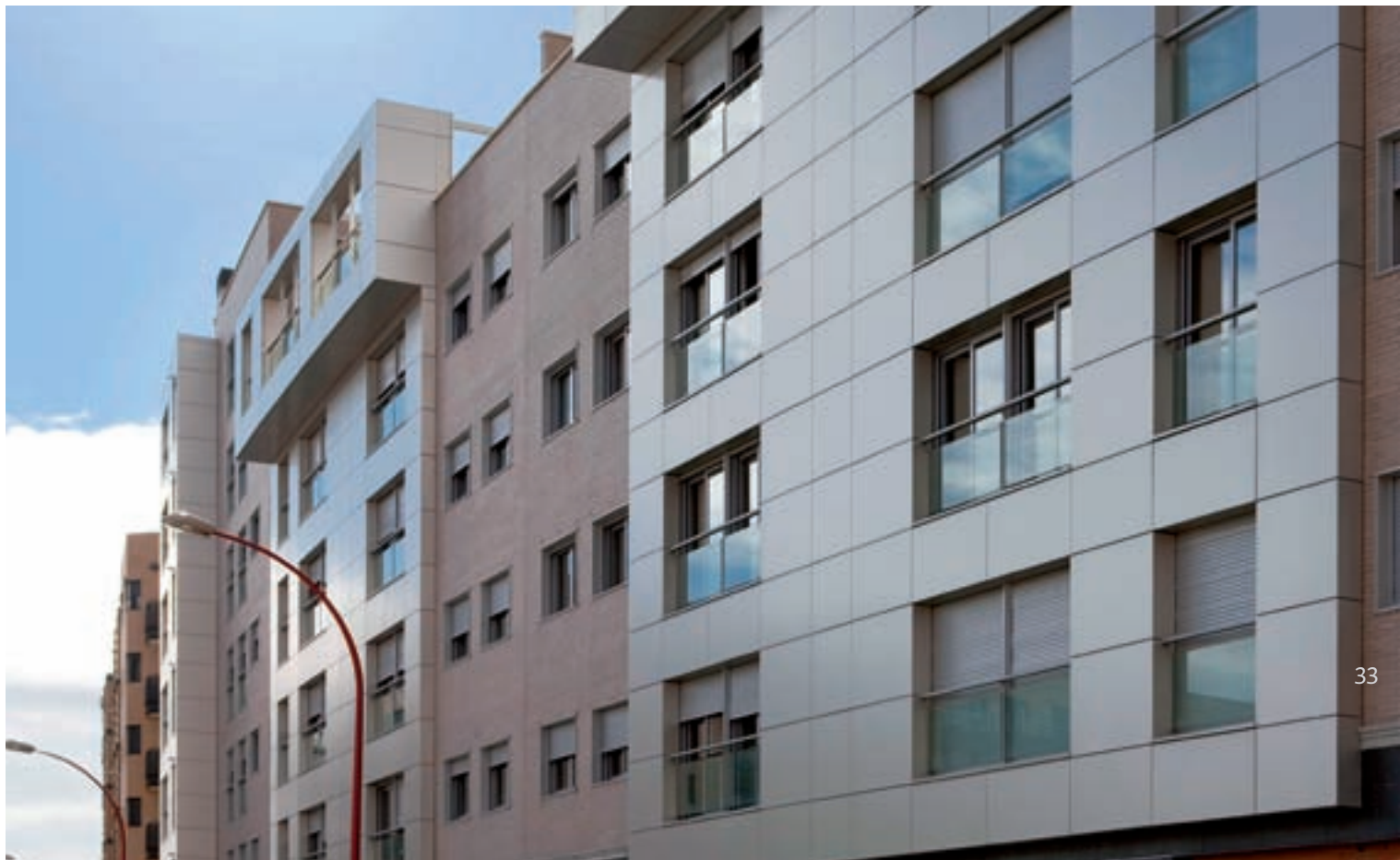
At the same time, Quabit Inmobiliaria continued to design new more revolutionary sales formulae to meet much more informed, exacting demand with more supply at its disposal. During the year, the “Housing Revolution Solutions Programme” accompanied the “Inmobiliariabuscavendedores.com” campaign. The main objective of this was to boost sales of both the stock of homes and new cooperative projects.

In Corporate Social Responsibility, the aim was to consolidate sustainability variables in business strategy so that the Group's value-creation capacity was consistent with the principles of social responsibility and respect for the environment. To achieve this, Quabit Inmobiliaria continued to work to make the Company's values coincide with the values of its interest groups, shareholders, employees, customers, suppliers, analysts and investors, the media, public administrations and non-profit organizations. In addition, the development of environmental-friendly homes continued to be one of the Company's objectives and it valued the development of projects which include optimization of energy in the building and respect for the environment in the architectural design.

Real Estate Sector Situation and Outlook

In 2010, the sector seemed to come out of the state of shock it was in because, very generally speaking, sales figures improved slightly and the stock of homes fell continuously and in a sustained manner. This downward trend in stocks is expected to continue, as is evidenced by a slight recovery in the real estate sector. 2012 is expected to be a key year for the start of new projects.

In any event, the national stock figures are still high, in a context of mistrust in the economic and financial situation which has a clear impact on the outlook for the real estate sector and directly impacts demand. Demand is clearly affected by the complicated situation in the labour market,



33

en el comportamiento de la demanda, afectada de forma clara por la complicada situación del mercado laboral, la restricción crediticia, y las nuevas modificaciones fiscales introducidas, como son la eliminación de desgravaciones por compra de vivienda en el IRPF y la subida del IVA.

En este escenario, Quabit Inmobiliaria ha realizado un ajuste de precios considerable en sus inmuebles y un esfuerzo reseñable en su política comercial, lo que le ha permitido entregar 479 viviendas durante 2010. Todo ello, unido a la calidad de la cartera de suelo, posiciona en principio a la Compañía favorablemente, con la confianza en que la recuperación económica y la normalización sectorial se confirme.

No obstante, el negocio inmobiliario reclama reformas estructurales que permitan regenerar el tejido empresarial y financiero en general y solucionar tres necesidades básicas del sector: fortalecimiento de los balances empresariales, financiación de la actividad promotora y solución al problema del suelo.

the credit crunch and the new changes to taxation, such as the elimination of deductions for home-buying in Personal Income Tax and the increase in VAT.

In this scenario, Quabit Inmobiliaria adjusted the prices of its properties considerably and worked hard with its sales policy. This enabled it to deliver 479 homes in 2010. Along with the quality of its land bank, this puts the Company in a good position and it trusts that economic recovery and a return-to-normal in the sector will be confirmed.

However, the real estate business needs structural reforms which will enable it to regenerate the fabric of finance and business in general and to resolve the three basic needs in the sector: strengthening company balance sheets, financing the development business and solving the problem of land.





RELACIÓN CON INVERSORES Y OFICINA DEL ACCIONISTA

- Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

INVESTOR RELATIONS AND SHAREHOLDER'S OFFICE

- Stock Market Performance and Listing
-

Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

Durante el primer semestre de 2010, los mercados financieros se comportaron de forma volátil afectados, principalmente, por la crisis económica que afectaba a varios de los países de la Unión Europea. En el tercer trimestre del ejercicio, las bolsas recuperaron parte de las pérdidas, fundamentalmente por los buenos datos macroeconómicos de Estados Unidos publicados en septiembre que originaron subidas significativas de los índices bursátiles durante ese periodo.

En su conjunto, el índice Eurostoxx 50 acumuló desde el inicio de año un retroceso ligeramente superior al 7,0%; mientras que el Dow Jones acumulaba una ganancia del 3,0%; y el Nikkei 225 perdía algo más de un 9,0%, en parte por la apreciación del yen. En España, el IBEX 35 cerró 2010 con una caída del 17,4%; y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario con un retroceso del 31,7%.

Quabit Inmobiliaria, que cotiza en el Mercado Continuo Español desde 2006, sufrió el mismo comportamiento negativo que muchas compañías de pequeña capitalización, en un sector particularmente castigado en 2010 como ha sido el inmobiliario. La cotización bajó desde 0,3240 euros al cierre de 30 diciembre de 2009 hasta 0,0880 euros al cierre de 31 diciembre de 2010, lo que representa una caída del 72,8%.

El Capital Social de Quabit Inmobiliaria a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 256.029.070,60 euros, estaba constituido por 1.280.145.353 acciones de veinte céntimos de Euro (0,20 €) de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, de una única clase y serie, que atribuyen a sus titulares plenos derechos políticos y económicos. La totalidad de las acciones representativas del Capital de Quabit Inmobiliaria cotiza en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao a través del Mercado Continuo o SIBE.

El 19 de mayo de 2010, en una presentación realizada en la Bolsa de Madrid, D. Félix Abánades y D. Alberto Quemada, Presidente y Consejero Delegado de la Compañía, explicaron las líneas estratégicas de Quabit Inmobiliaria, entre ellas, el fortalecimiento de la actividad de Relación con Inversores para garantizar el grado óptimo de interlocución con accionistas, analistas financieros e inversores, de acuerdo con las mejores prácticas del mercado.

Stock Market Performance and Listing

In the first half of 2010, the financial markets were volatile, mainly affected by the economic crisis which affected several countries in the European Union. In the third quarter of the year, the stock markets recovered part of their losses, largely as a result of the good macroeconomic figures published in the United States in September, which led to significant rises on stock market indices during the period.

Overall, since the beginning of the year, the Eurostoxx 50 accumulated a loss of just over 7.0%. The Dow Jones gained 3.0% and the Nikkei 225 fell by just over 9.0%, partly due to the appreciation of the yen. In Spain, the IBEX 35 ended 2010 with a drop of 17.4%, while the Financial Services and Real Estate Index fell by 31.7%.

Quabit Inmobiliaria, which has been listed on the Spanish Computer-assisted Trading System since 2006, registered the same negative performance as many small-cap companies, in a real estate sector which was hit particularly hard in 2010. The share price fell from Euros 0.3240 at the end of December 2009 to Euros 0.0880 on 31 December 2010, a 72.8% downturn.

As of 31 December 2010, Quabit Inmobiliaria's capital stock amounted to Euros 256,029,070.60. It consisted of 1,280,145,353 shares, each with a par value of twenty Euro cents (€0.20), fully disbursed, of a single class and series, and which give their holders full economic and voting rights. All of the shares representing the capital of Quabit Inmobiliaria are listed on the Madrid, Barcelona, Valencia and Bilbao Stock Exchanges through the CATS or SIBE.

On 19 May 2010, at a presentation at the Madrid Stock Exchange, Mr Félix Abánades and Mr Alberto Quemada, the Company's Chairman and CEO, explained Quabit Inmobiliaria's strategic lines. One of these strategies was to enhance Investor Relations to guarantee optimum communications with shareholders, financial analysts and investors, in accordance with the best market practices.

También en 2010, Quabit Inmobiliaria ha entrado a formar parte de la Asociación Española para las Relaciones con Inversores (A.E.R.I.), ha asistido a los foros MEDCAP y LATIBEX organizados en la Bolsa de Madrid, y ha realizado roadshows internacionales.

Also in 2010, Quabit Inmobiliaria joined the Spanish investor relations association, Asociación Española para las Relaciones con Inversores (A.E.R.I.), attended the MEDCAP and LATIBEX forums held at the Madrid Stock Exchange and conducted international road shows.







ÁREAS DE NEGOCIO

- Valoración de Activos
- Gestión de Suelo
- Promoción Residencial
- Patrimonio en Explotación
- Gestión de Cooperativas y Comunidades
- Actividad Comercial

BUSINESS DIVISIONS

- Asset Appraisal
 - Land Management
 - Residential Development
 - Rented Property
 - Management of Cooperatives and Owners' Associations
 - Sales
-

La estructura organizativa de Quabit Inmobiliaria se articula en **cuatro Direcciones Territoriales** para favorecer el acercamiento y las relaciones con los clientes, y una eficiente gestión y administración local. Estas áreas de negocio se encuentran estratégicamente ubicadas en las regiones con mayor actividad económica de España, coincidentes con las zonas en las que la Compañía posee el mayor número de activos:

- **Dirección Territorial Centro:** Madrid, Castilla–León, Andalucía y Cantabria.
- **Dirección Territorial Nordeste:** Cataluña y Aragón.
- **Dirección Territorial Levante:** Comunidad Valenciana y Baleares.
- **Dirección Territorial Castilla-La Mancha.**

Quabit Inmobiliaria's organizational structure revolves around four Territorial Divisions to be closer to customers and to enhance relations with them, and to ensure efficient local management and administration. These business divisions are strategically located in the regions of Spain with the most buoyant economic activity. These are the same regions where the Company has the greatest number of assets:

- **Centre Territorial Division:** Madrid, Castile–León, Andalusia and Cantabria.
- **North-east Territorial Division:** Catalunya and Aragón.
- **Levante Territorial Division:** Community of Valencia and the Balearic Islands.
- **Castile-La Mancha Territorial Division.**

Valoración de Activos

Knight Frank España ha sido la consultora independiente responsable de valorar a 31 de diciembre, tanto en 2010 como en 2009, la cartera de activos de Quabit Inmobiliaria, que comprende principalmente existencias e inversiones inmobiliarias (en curso o terminadas).

La valoración total de los activos es de **1.767.285.000 €**, incluyendo las sociedades participadas y los valores de mercado de los activos subyacentes a los que están referidos los contratos de compraventa y opciones de compra y permutas (opinión de valor) que no forman parte de la cartera en propiedad. Si se detrae el valor de las sociedades participadas (285.489.000 €), la valoración total asciende a 1.481.796.000 € a 31 de diciembre.

Asset Appraisal

Knight Frank España was the independent consultant responsible for valuing Quabit Inmobiliara's assets as of 31 December 2010 and 2009, which mainly consist of inventories and real estate investments (in progress or completed).

The total valuation of the assets amounts to **€1,767,285,000**, including the investee companies and the market values of the underlying assets contemplated in the purchase and sale contracts and purchase options and swaps (value opinion) that do not form part of the portfolio of property owned. If the value of the investee companies (€285,489,000) is deducted, the total valuation amounts to € 1,481,796,000 of 31 December.

Valoración total Knight Frank 31/12/2010 _ Total Knight Frank valuation as of 31/12/2010



TOTAL 1.767.285,00 €

- Suelo 70% ● Land 70%
- Opinión de valor 9% ● Value opinion 9%
- Patrimonio 5% ● Property 5%
- Obra en curso 3% ● Work in progress 3%
- Stock-UPV 13% ● Stock-UPV 13%



Gestión de Suelo

Cartera de Suelo

Durante 2010, conforme al plan de negocio acordado con las entidades financieras, Quabit Inmobiliaria ha vendido su participación en Brasil Real Estate New Project Participações (4,1 millones de m²), aunque se reserva una opción de compra a dos años por el mismo precio y sin coste añadido alguno, garantizándose la recuperación de las cantidades aportadas. También ha ejecutado la venta de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad titular de 276.000 m² de suelo ordenado en Balotesti (Rumanía).

A 31 de diciembre de 2010, y tras estas dos operaciones, la cartera de suelo ha quedado fijada en **3,3 millones de m² en España**.

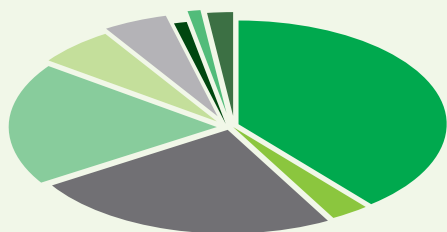
Land Management

Land Bank

In 2010, in compliance with the business plan agreed to with the banks, Quabit Inmobiliaria sold its holding in Brasil Real Estate New Project Participações (4.1 million m²), although it keeps a two-year purchase option at the same price and with no additional cost, thus ensuring the recovery of the amounts paid. It also sold all the equity holdings in the company holding 276,000 m² of regulated land in Balotesti (Romania).

As of 31 December 2010, after these two transactions, the land bank stood at **3.3 million square metres in Spain**.

Desglose de Cartera de Suelo por localización geográfica (m²) Breakdown of the Land Bank by geographical location (m²)



TOTAL 3.343.062 m²

Castilla-La Mancha 39% 1.254.280	Castile-La Mancha 39% 1,254,280
Castilla y Le n 3% 115.914	Castile and Le n 3% 115,914
Catalu a 24% 808.765	Catalunya 24% 808,765
Comunidad Valenciana 19% 641.786	Community of Valencia 19% 641,7
Madrid 6% 216.138	Madrid 6% 216,138
Andaluc a 5% 170.913	Andalusia 5% 170,913
Arag n 1% 45.279	Arag n 1% 45,279
Baleares 1% 17.500	Balearic Is. 1% 17,500
Cantabria 2% 72.487	Cantabria 2% 72,487

Gestión Urbanística y Planeamiento

En este área, el objetivo es comprometer la menor inversión posible para conseguir avances en la calificación de los suelos, consolidando así una valoración óptima que posicionará competitivamente a la Compañía cuando el sector inmobiliario se normalice.

- Con relación a los avances en tramitación urbanística de suelo relativos a la **Dirección Territorial Centro**, destacan los conseguidos en los Sectores S9 de Torrejón de Velasco (Madrid), con la inscripción del Proyecto de Reparcelación; y el S102 de Maoño (Santander), con la aprobación en Junta y posterior presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación. En total, 56.063 m² de techo que permitirán albergar 360 viviendas. Además, la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 08.03 Prolongación de La Castellana; y la Junta de Compensación del UZP 2.04 de Berrocales, en Asamblea General, el Proyecto de Reparcelación, siendo remitido al Ayuntamiento para su ulterior tramitación. En Mairena de Aljarafe (Sevilla), Sector SR-4, sociedad participada, las obras de urbanización presentan un grado de avance del 38%.

Development Management and Planning

Here, the object is to invest as little as possible to make progress in the classification of land, thus consolidating an optimal valuation which will put the Company in a competitive position when the real estate sector gets back to normal.

- With regard to progress made in land development processing in the **Centre Territorial Division**, advances were made in Sectors S9 in Torrejón de Velasco (Madrid), with the registration of the Replotting Project; and in S102 in Maoño (Santander), with the approval of the Replotting Project at the Meeting and its subsequent presentation at the City Council. In total, 56,063 m² of floor area on which 360 homes can be built. Moreover, Madrid City Council's Planning Committee definitively passed the Interior Reform Partial Plan for the APR 08.03 Prolongation of La Castellana; and the Compensation Board for the UZP 2.04 in Berrocales approved the Replotting Project at its General Meeting, which was presented at the City Council for subsequent processing. In Mairena de Aljarafe (Seville), Sector SR-4, an investee company, the development work has a 38% degree of progress.





- En la **Dirección Territorial Nordeste**, los avances en gestión urbanística de suelo han sido los siguientes: Sector Les Comes de Cambrils (Tarragona), con la aprobación definitiva del texto refundido del Plan Parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat, un sector en el que Quabit Inmobiliaria tiene 123.806 m² de techo residencial (30% protegido); Reus H7 (Tarragona), con la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo del Plan Parcial, un sector en el que la Compañía tiene 55.269 m² de techo industrial; Sector F-56-7 Miralbueno (Zaragoza), con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, un sector en el que posee 198.621 m² de techo residencial libre; y Terrassa-Vapor Cortés (Barcelona), con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que otorga a Quabit Inmobiliaria una edificabilidad residencial libre de 22.500 m². También se ha aprobado definitivamente el proyecto de urbanización e inicialmente el de reparcelación en el Sector Pla de Llevant de Viladecans (Barcelona). Se ha procedido a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento y, por tanto, se puede solicitar la licencia de obra correspondiente en los municipios de Sant Feliu de Llobregat-Gral Manso (Barcelona) y Llevant-Sector Polinyà (Barcelona), sectores en los que Quabit Inmobiliaria tiene 18.198 m² de techo residencial libre y 49.524 m² de techo industrial, respectivamente.
- In the **North-east Territorial Division**, the advances made in development management were as follows: Sector Les Comes de Cambrils (Tarragona), with the definitive approval of the amended text of the Partial Plan by the Generalitat's Territorial Planning Committee, a sector where Quabit Inmobiliaria has 123,806 m² of floor area (30% subsidized); Reus H7 (Tarragona), with the definitive approval of the Partial Plan by the Territorial Planning Committee, a sector where the Company has 55,269 m² of industrial floor area; Sector F-56-7 Miralbueno (Zaragoza), with the definitive approval of the Development Project, a sector where it has 198,621 m² of open-market residential floor area; and Terrassa-Vapor Cortés (Barcelona), with the definitive approval of the Replotting Project which gives Quabit Inmobiliaria 22,500 m² of open-market residential buildability. The development project and initially the replotting project in the Pla de Llevant de Viladecans Sector (Barcelona) was also definitively approved. The development was presented to the City Council and, consequently, the corresponding works licence can be applied for in the municipalities of Sant Feliu de Llobregat-Gral Manso (Barcelona) and Llevant-Sector Polinyà (Barcelona), sectors where Quabit Inmobiliaria has 18,198 m² of open-market residential floor area and 49,524 m² of industrial floor area respectively.



- En la **Dirección Territorial Levante** destacan la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación del Sector La Vallesa-Sagunto (Valencia), el sometimiento a información pública y posterior aprobación por el Ayuntamiento de Aldaya (Valencia) del Texto Refundido del Plan Parcial Pont dels Cavalls (sector industrial) promovido por la UTE Parque Empresarial Aldaya, y la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana por parte del Ayuntamiento de Peñíscola (Castellón). Por otro lado, continúan las obras de urbanización en los Sectores PNN-2 de Sagunto (Valencia) y Pb-2 de Canet d'en Berenguer (Valencia).
- In the **Levante Territorial Division**, the Replotting Project for the La Vallesa-Sagunto Sector (Valencia) was entered at the Land Registry, the amended text of the Pont dels Cavalls (industrial sector) promoted by the Parque Empresarial Aldaya Temporary Joint Venture was submitted to public information and subsequently approved by Aldaya City Council (Valencia), and Peñíscola City Council (Castellón) provisionally approved the General Urban Development Plan. In addition, the development work in Sectors PNN-2 in Sagunto (Valencia) and Pb-2 de Canet d'en Berenguer continued.
- En la **Dirección Territorial Castilla-La Mancha** continúan las obras de urbanización en curso en la provincia de Guadalajara, destacando las del Sector V de Quer y Sector Sr5 de Cabanillas del Campo, con avances del 70% y 74%, respectivamente. También han proseguido ejecutándose las obras de urbanización del Sector I15 de Alovera, con un avance del 54,55% a cierre de ejercicio. Se ha presentado la reparcelación del Sector Sp76 de Iriepal, así como los textos refundidos de los proyectos de urbanización de los Sectores Sp71, 74,75 y 76. Por último, se ha presentado en el Ayuntamiento de Taracena el texto refundido del proyecto de urbanización y reparcelación del sector SP61 para su aprobación definitiva.
- In **Castile-La Mancha Territorial Division**, development work in progress in the province of Guadalajara continued, with notable advances of 70% and 74% in Sector V Quer and Sector Sr5 Cabanillas del Campo, respectively. Development work also continued in Sector I15 Alovera, with a 54.55% degree of progress at the end of the year. The replotting of Sector Sp76 Iriepal was presented, along with the amended texts of the development projects for Sectores Sp71, 74,75 and 76. Lastly, the amended text of the development and replotting project for Sector SP61 was presented at Taracena City Council for its definitive approval.

Promoción Residencial

La línea de negocio que mayores ingresos ha aportado en el ejercicio 2010 es la de Promoción Residencial, con 84,5 millones de euros, en línea con los del año 2009.

La intensa labor comercial de Quabit Inmobiliaria y el ajuste de los precios de los inmuebles, todo ello en un escenario de tipos de interés inferiores a los de años anteriores, ha permitido en 2010 mejorar ligeramente el dato de ventas. La política de precios acometida por la Compañía desde finales de 2009 ha tenido un impacto de caída en el margen EBITDA en el ejercicio 2010 y ha cumplido con los objetivos de conseguir las máximas amortizaciones de deuda y reducción del stock.

En total, Quabit Inmobiliaria ha entregado 479 viviendas, frente a las 426 escrituras de compraventa realizadas en 2009, lo que supone un incremento del 12,4%. A 31 de diciembre se registraron además un total de 435 nuevas operaciones de pre-venta (un 20% más que en 2009) por importe de 95,3 millones de euros. Con todo, el stock residencial pendiente de entrega se ha reducido un 31,5% sobre la suma del stock al cierre de 2009 y las adiciones de vivienda terminada producidas durante 2010, hasta alcanzar la cifra de 1.041 unidades.

Stock por tipo de vivienda 31/12/2010

	Unidades	%
1ª Residencia	765	73,5
2ª Residencia	139	13,4
Protegida	137	13,2
TOTAL	1.041	100,0

Stock por Comunidad Autónoma 31/12/2010

	Unidades	%
Andalucía	104	10,0
Aragón	39	3,7
Cataluña	56	5,4
Castilla-La Mancha	519	49,9
Comunidad Valenciana	242	23,2
Galicia	1	0,1
Madrid	80	7,7
TOTAL	1.041	100,0

Residential Development

The business line which contributed the largest volume of revenue in 2010 was Residential Development, with Euros 84.5 million, in line with the figure reported in 2009.

Quabit Inmobiliaria's intense sales activity and the reduction in property prices, in a scenario where interest rates were lower than in previous years, brought a slight improvement in the sales figure in 2010. The price policy followed by the Company since 2009 led to a downturn in the EBITDA margin in 2010 and met the targets of achieving maximum repayment of debt and reduction of stock.

In total, Quabit Inmobiliaria delivered 479 homes, as against the 426 purchase and sale deeds of 2009. This is an increase of 12.4%. As of 31 December, a total of 435 new pre-sales transactions were registered (20% more than in 2009) for Euros 95.3 million. Residential stock pending delivery fell by 31.5% on the sum of the figure at the end of 2009 and the additions of homes finished in 2010, to reach 1,041 units.

Stock by type of home 31/12/2010

	Units	%
1 st Home	765	73.5
2 nd Home	139	13.4
Subsidized	137	13.2
TOTAL	1,041	100.0

Stock by Self-governing Region 31/12/2010

	Units	%
Andalusia	104	10.0
Aragón	39	3.7
Catalunya	56	5.4
Castile-La Mancha	519	49.9
Community of Valencia	242	23.2
Galicia	1	0.1
Madrid	80	7.7
TOTAL	1,041	100.0

Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2010 han alcanzado 1,9 millones de euros, lo que supone un incremento del 84,8% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Viviendas en Alquiler

En este ejercicio ha mejorado el dato de viviendas alquiladas hasta alcanzar el 84% de ocupación, con un total de 205 viviendas frente a las 164 contabilizadas en 2009. Destaca la ocupación al 97% del Edificio La Florida (Sagunto) conseguida al cierre de 2010.

Rented Property

At the end of 2010, revenues from rentals totalled Euros 1.9 million, which is an 84.8% increase on the same period the previous year.

Rented Homes

During the year, the number of rented homes increased to 84% occupancy, with a total of 205 homes as compared to 164 in 2009. At the end of 2010, the La Florida Building (Sagunto) was 97% occupied.



Terciario e Industrial

La entrada en explotación de nuevos inmuebles en régimen de arrendamiento, como el edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), ha favorecido el incremento de ingresos por este concepto. En el último trimestre de 2010 se alquilaron 2.005 m² más a una importante multinacional del sector textil, con lo que al cierre de ejercicio se registraba una ocupación del 62,1%. La nave industrial en Cervelló (Barcelona), con 5.026 m², continúa alquilada al 100% desde marzo de 2009 con una duración de contrato de 20 años.

Tertiary and Industrial

New properties started to be leased, such as the Plaza Europa office block in L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), and this led to an increase in revenue from this activity. In the last quarter of 2010, another 2,005 m² was leased to an important multinational company in the textile sector, which implied that occupancy was of 62.1% at the year end. The industrial premises in Cervelló (Barcelona), with 5,026 m², have been 100% occupied since March 2009, under a 20-year contract.

Gestión de Cooperativas y Comunidades

La actividad de gestión de cooperativas y comunidades de propietarios, mantenía a 31 de diciembre de 2010 un total de 710 viviendas (13 promociones) en situación de oferta previa, constitución y gestión.

Oferta previa

A cierre del ejercicio, las viviendas en oferta previa eran 593 repartidas en 11 proyectos.

Management of Cooperatives and Owners' Associations

As of 31 December 2010, the management of cooperatives and owners' associations business had a total of 710 homes (13 developments) in a situation of prior offer, constitution and management.

Prior offer

At the year end, there were 593 homes in 11 projects at the prior offer stage.

Promoción	Tipología	Viviendas	Inicio Pre-comercialización
Torrejón de Velasco S.9 – Madrid	Unifamiliar Libre	15	04/2010
RC.5 Navalcarnero - 1ª Fase – Madrid	Colectiva VPO	32	04/2010
Tres Cantos C/Montón de Trigo - 1ª Fase - Madrid	Colectiva Libre	76	04/2010
Valdebebas Res-05-161-A.B. – Madrid	Colectiva Libre	95	04/2010
Sector I.15 M.36 – Alovera – Guadalajara	Colectiva VPT	32	05/2010
Sector I.15 M.48 – Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Colectiva VPO	83	06/2010
Sector Remate Las Cañas - B3 - 1ª Fase - Guadalajara	Colectiva VPT	27	06/2010
Sant Feliu - SUE 5.1 – 1ª Fase – Barcelona	Colectiva Libre	42	06/2010
Patraix – Valencia	Colectiva Libre	74	10/2010
Badalona – Barcelona	Colectiva Libre	53	12/2010
Horta-Guinardó – Barcelona	Colectiva Libre	64	12/2010
TOTAL		593	

Development	Type	Homes	Start of Pre-marketing
Torrejón de Velasco S.9 – Madrid	Open-market house	15	04/2010
RC.5 Navalcarnero - Phase I – Madrid	Subsidized apartment	32	04/2010
Tres Cantos C/Montón de Trigo - Phase I - Madrid	Open-market apart.	76	04/2010
Valdebebas Res-05-161-A.B. – Madrid	Open-market apart.	95	04/2010
Sector I.15 M.36 – Alovera – Guadalajara	Controlled-price apart.	32	05/2010
Sector I.15 M.48 – Alovera - Phase I - Guadalajara	Subsidized apartment	83	06/2010
Sector Remate Las Cañas - B3 - Phase I - Guadalajara	Controlled-price apart.	27	06/2010
Sant Feliu - SUE 5.1 – Phase I – Barcelona	Open-market apart.	42	06/2010
Patraix – Valencia	Open-market apart.	74	10/2010
Badalona – Barcelona	Open-market apart.	53	12/2010
Horta-Guinardó – Barcelona	Open-market apart.	64	12/2010
TOTAL		593	

Constitución

La promoción El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas-B13–Guadalajara pasó en el último trimestre de 2010 de la fase de constitución a la fase de gestión.

Gestión

A 31 de Diciembre, las viviendas en situación de gestión eran 117 repartidas en dos promociones:

- Monte Henares S.Coop. 83 viviendas de precio tasado (VPT) en el Sector I15 de Alovera, parcela M-46 (Guadalajara). A 31 de diciembre la cooperativa contaba con 56 socios. La obra y el presupuesto de la promoción se encontraban ejecutados en torno al 90,3%.
- El Encinar de las Cañas S. Coop. 34 viviendas de VPO en el Sector Remate Las Cañas-B13 de Guadalajara.

Constitution

El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas-B13–Guadalajara development moved from the constitution stage to the management stage in the last quarter of 2010.

Management

As of 31 December, there were 117 homes under management from two developments:

- Monte Henares S.Coop. Controlled-price homes in Sector I15 Alovera, plot M-46 (Guadalajara). The cooperative had 56 members as of 31 December. The work and the budget for the development were about 90.3% executed.
- El Encinar de las Cañas S. Coop. 34 subsidized homes in the Sector Remate Las Cañas-B13 de Guadalajara.





Actividad Comercial

A 31 de diciembre de 2010, el stock residencial pendiente de entrega se había reducido un 31,5% hasta alcanzar la cifra de 1.041 unidades. El 87% corresponde a primera residencia (902 viviendas frente a 139 de segunda residencia). Tener un porcentaje tan elevado de vivienda habitual ha permitido a Quabit Inmobiliaria gestionar mejor el descenso del ritmo de ventas general del sector y posicionar a la Compañía favorablemente frente a las nuevas oportunidades de negocio.

Por Comunidades Autónomas, la mayor concentración de viviendas terminadas pendientes de entrega se concentraba en Castilla La Mancha (50%), fundamentalmente en Guadalajara capital, seguido por la Comunidad Valenciana (23%).

Al analizar el stock al cierre del año 2010, destaca el número de activos ubicados en Guadalajara capital (299 viviendas pendientes de entrega). El 46% es vivienda protegida (137 unidades), con una mayor demanda que la vivienda libre. Tras Guadalajara, con 122 viviendas escrituradas, el mayor número de entregas se ha registrado en San Cugat del Vallés-Barcelona (62 viviendas repartidas entre los 4 proyectos comercializados en la zona), seguido de las promociones desarrolladas en Poble de Vallbona-Valencia (57 viviendas distribuidas en 2 proyectos, uno de chalets y el otro de vivienda en altura).

Por promociones, los proyectos con mayor número de viviendas escrituradas han sido Nova Almenara-Castellón (56 viviendas), Residencial Playa de San Juan-Alicante (44) y Edificio El Bercial-Getafe, Madrid (40).

Sales

As of 31 December 2010, the residential stock pending delivery had fallen by 31.5% to a total of 1,041 units. Of the total, 87% corresponded to permanent homes (902 homes as against 139 second homes). Thanks to this high percentage of first homes, Quabit Inmobiliaria was able to manage the general downturn in the pace of sales in the sector more efficiently and to put the Company in a favourable position for new business opportunities.

By Self-governing Region, the largest number of finished homes pending delivery was concentrated in Castile-La Mancha (50%), mainly in the city of Guadalajara, followed by the Community of Valencia (23%).

The analysis of the stock at the end of 2010 shows a notable number of properties in the city of Guadalajara (299 homes pending delivery). Of this total, 46% are subsidized homes (137 units), with greater demand than open-market homes. After Guadalajara, with purchase and sale deeds for 122 homes, the greatest number of deliveries was registered in San Cugat del Vallés-Barcelona (62 homes in 4 projects marketed in the area), followed by the developments built in Poble de Vallbona-Valencia (57 homes in 2 projects, one of houses and the other apartments).

By development, the projects with the largest number of purchase and sale deeds were Nova Almenara-Castellón (56 homes), Residencial Playa de San Juan-Alicante (44) and El Bercial-Getafe Building, Madrid (40).



La Dirección Comercial y de Producción realiza internamente todos los procesos de creación y comercialización de los proyectos que promueve desde tres departamentos:

- **Departamento Ventas:** Planificación de la estrategia comercial y responsables del cumplimiento de los objetivos de venta.
- **Departamento de Marketing y Comunicación:** Diseño y ejecución de campañas integrales de Marketing, Comunicación, Marca y Producto.
- **Departamento de Administración y Atención al Cliente:** Responsable de la gestión y satisfacción de los clientes.

Estrategia comercial

Ante el cambio de ciclo inmobiliario, la ralentización de los ritmos de comercialización y la creciente competencia entre los agentes del sector para liquidar los stocks de viviendas terminadas, Quabit Inmobiliaria se ha confirmado como un agente activo y constante para adaptarse a las nuevas condiciones del mercado.

Para la Compañía, la comercialización es un área estratégica y un elemento clave en la evolución de su negocio. Durante el ejercicio 2010, ha participado exitosamente en las principales **ferias del sector**, destacando las ediciones celebradas en Madrid, Barcelona, Guadalajara, Sevilla y Valencia.

The Production and Sales Division conducts all the creation and marketing processes for the projects internally. The projects are promoted by three departments:

- **Sales Department:** Planning of sales strategy and responsible for meeting sales targets.
- **Communication and Marketing Department:** Design and execution of integrated Marketing, Communication, Brand and Product campaigns.
- **Administration and Customer Care Department:** Responsible for management and customer satisfaction.

Sales strategy

Despite the change in the real estate cycle, the slower sales rates and increasing competition between sector players to dispose of stocks of finished homes, Quabit Inmobiliaria was confirmed as being a constant active player, capable of adapting to the new market conditions.

Sales is a strategic division for the Company and a key element in its business performance. In 2010, the division played a successful role at the main **sector fairs**, especially at those held in Madrid, Barcelona, Guadalajara, Seville and Valencia.

En el mes de septiembre, Quabit Inmobiliaria lanzó “**Inmobiliariabuscavendedores.com**”, una campaña pionera y revolucionaria en el sector que aunaba estrategia comercial y marketing, y que se planteó desde el punto de vista de negocio dos objetivos fundamentales: **reducir el stock de viviendas y agilizar los ritmos de ventas**. Lo novedoso de esta campaña radicaba en la ampliación del espectro del público objetivo habitual (el cliente), y el protagonismo del canal de comercialización (el vendedor): “Inmobiliariabuscavendedores.com” ofrecía la posibilidad de obtener 2.000 euros a cualquier persona que consiguiera un comprador para cualquier “vivienda Quabit”.

Paralelamente, y con el objetivo prioritario de aproximarse al cliente potencial, la Compañía inauguró **dos nuevas oficinas “multicasa” en Madrid y Barcelona**, y amplió el número de **acuerdos con APIs locales** en todas sus áreas de influencia.

Estas actuaciones se enmarcan dentro de una campaña integral que ha incluido acciones de **publicidad convencional**, pero que ha desarrollado de manera prioritaria y extensa acciones de **marketing online**, **marketing relacional** en redes sociales como Facebook y Twitter, y **marketing street**.

Todo ello se ha sumado a “**Housing Revolution**”, el programa comercial desarrollado durante los últimos años para ofrecer soluciones y facilidades de compra a la medida de cada cliente:

- Solución Triple Confianza
- Solución Compra Exprés
- Solución Compra Aplazada
- Solución Compra Financiada
- Solución Playazo
- Solución Compra Fácil

La estrategia comercial de 2011 continuará considerando la participación de Quabit Inmobiliaria en las principales ferias inmobiliarias, reforzar la inversión en acciones de marketing online e intensificar los esfuerzos para mejorar la atención al cliente a través de una amplia red comercial. El objetivo de la Compañía es crear fórmulas originales que faciliten la compra de una vivienda y sortear los problemas derivados de la escasa financiación.

In September, Quabit Inmobiliaria launched “**Inmobiliariabuscavendedores.com**”, a revolutionary pioneering campaign in the sector, which combined sales strategy and marketing. From the business standpoint, it had two fundamental objectives: **to reduce the stock of homes and to speed up sales**. The novelty of this campaign was the wider spectrum of the usual public targeted (the customer), and the major role played by the sales channel (the salesman): “Inmobiliariabuscavendedores.com” offered 2,000 euros to anyone who could find a buyer for any “Quabit home”.

At the same time, with the primary target of drawing closer to the potential customer, the Company inaugurated **two new “multi-home” offices in Madrid y Barcelona**, and increased the number of agreements with local real estate agents in all its areas of influence.

All of this formed part of an integrated campaign which included **conventional advertising**, but which gave priority and great importance to **online marketing**, **relationship marketing** on social networks such as Facebook and Twitter, and **street marketing**.

All of this accompanied “**Housing Revolution**”, the sales programme developed in the past few years to offer solutions and purchasing facilities tailored to each customer:

- Triple Confidence Solution
- Express Purchase Solution
- Deferred Purchase Solution
- Financed Purchase Solution
- Great Beach Solution
- Easy Purchase Solution

The sales strategy for 2011 will continue to involve Quabit Inmobiliaria’s participation in the main real estate fairs, boost investment in online marketing actions and redouble efforts to enhance customer care through an extensive sales network. The Company’s objective is to create original formulae that make home-buying easier and get round the problems stemming from the scant financing available.



* Cuentas Anuales Consolidadas en inglés disponibles en www.grupoquabit.com

* Consolidated Annual Accounts in English available at www.grupoquabit.com



INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA*

- Informe de Auditoría
 - Cuentas anuales consolidadas
 - Informe de Gestión
-



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la nota 1 de la memoria consolidada adjunta, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que los administradores de la Sociedad dominante indican que el entorno económico general y la situación poco favorable del sector inmobiliario dificultan la puesta en valor de los activos y han supuesto un menor ritmo de generación de liquidez, habiendo incurrido el Grupo en unas pérdidas netas en el ejercicio 2010 por importe de 116 millones de euros. Por ello, y dado el importe total de los compromisos de pago para el ejercicio 2011 (ver nota 3.1 (c)), han considerado conveniente proceder a la revisión del plan de negocio de la Sociedad dominante como paso previo al inicio de contactos con sus entidades financieras para buscar fórmulas que permitan obtener el soporte financiero necesario.



Tal como se indica también en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, este entorno económico general y la situación poco favorable del sector inmobiliario provocan, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos con sociedades vinculadas, asociadas y negocios conjuntos, que operan en el mismo sector, los cuales se encuentran registrados en el balance de situación consolidado adjunto en los apartados "Activos financieros no corrientes", por un importe de 35,4 millones de euros, y "Activos financieros corrientes", por importe de 66 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con una empresa vinculada por importe de 28,5 millones de euros, créditos con empresas de control conjunto por un importe de 33 millones de euros y créditos con empresas asociadas por importe de 39,9 millones de euros (ver notas 10 y 32).

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 2.5, 2.6, 2.7 y 2.12 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles y las existencias; el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrado como consecuencia de estas valoraciones, asciende a 465 millones de euros.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y Sociedades dependientes.

INSTITUTO DE
CESORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejercitante:
ERNST & YOUNG, S.L.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 50530)

25 de febrero de 2011

Año 2011 nº 05/1500246
CÓPIA GRÁFICA

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


Juan Antonio Soto Gomis

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2010 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2010

Índice de las cuentas anuales consolidadas de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes

	Pág.		
Balances de situación consolidados	57	6	Inmovilizado material 95
Cuenta de resultados consolidada	59	7	Inversiones inmobiliarias 99
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	60	8	Activos intangibles 100
Estados de flujos de efectivo consolidado	64	9	Inversiones en asociadas 102
Notas a las cuentas anuales consolidadas		10	Activos financieros 104
1 Información general	66	11	Instrumentos financieros derivados 110
2 Resumen de las principales políticas contables	69	12	Existencias 112
2.1. Bases de presentación	69	13	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar 113
2.2. Principios de consolidación	71	14	Efectivo y equivalentes de efectivo 114
2.3. Información financiera por segmentos	73	15	Contratos de Construcción 114
2.4. Transacciones en moneda extranjera	73	16	Capital social, prima de emisión y acciones propias 116
2.5. Inmovilizado material	74	17	Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio 119
2.6. Inversiones inmobiliarias	75	18	Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante 120
2.7. Activos intangibles	76	19	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar 120
2.8. Costes por intereses	76	20	Recursos ajenos 122
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	77	21	Administraciones públicas 129
2.10. Activos financieros	77	22	Impuestos diferidos 129
2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura	78	23	Provisiones para riesgos y gastos 131
2.12. Existencias	79	24	Importe neto de la cifra de negocio 133
2.13. Cuentas comerciales a cobrar	80	25	Otros gastos de explotación 133
2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo	80	26	Gastos de personal 134
2.15. Capital social	80	27	Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo 134
2.16. Subvenciones oficiales	81	28	Ingresos y gastos financieros 135
2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	81	29	Impuesto sobre las ganancias 136
2.18. Recursos ajenos	81	30	Ganancias por acción 138
2.19. Impuestos corrientes y diferidos	81	31	Contingencias 138
2.20. Prestaciones a los empleados	81	32	Saldos y transacciones con partes vinculadas 140
2.21. Provisiones	81	33	Negocios conjuntos 146
2.22. Reconocimiento de ingresos	82	34	Uniones temporales de empresas (UTES) 147
2.23. Arrendamientos	82	35	Compromisos 148
2.24. Contratos de construcción	83	36	Medio ambiente 148
2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta	83	37	Hechos posteriores 148
2.26. Distribución de dividendos	83	38	Honorarios de auditores de cuentas 148
2.27. Medio ambiente	83	39	Información legal relativa al Consejo de Administración 148
2.28. Combinaciones de negocio	83		Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación 157
2.29. Comparación de la información	84		Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación 158
2.30. Transacciones con partes vinculadas	84		Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación 159
3 Gestión del riesgo financiero	84		Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTES) incluidas en el perímetro de consolidación 160
3.1. Factores de riesgo financiero	84		
3.2. Gestión del riesgo de capital	89		
4 Estimaciones y juicios contables	91		
5 Información financiera por segmentos	92		

Balance de Situación Consolidado (en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2010	31/12/2009
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos intangibles	8	16.984.364	17.065.098
Inmovilizado material	6	3.390.138	3.635.824
Inversiones inmobiliarias	7	78.217.874	78.523.397
Inversiones en asociadas	9	5.218.927	6.665.549
Activos financieros no corrientes	10	57.868.269	49.859.763
Otros activos no corrientes	31	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	22	37.853.405	45.540.398
Total activo no corriente		222.967.439	224.724.491
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	12	1.437.682.300	1.606.501.251
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	31.594.983	45.748.759
Activos financieros corrientes	10	90.215.732	108.945.301
Administraciones Públicas deudoras	21	807.642	2.343.925
Otros activos corrientes		2.993.192	790.331
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	11.583.664	15.524.203
Total activo corriente		1.574.877.513	1.779.853.770
TOTAL ACTIVO		1.797.844.952	2.004.578.261

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 64 a 159 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Balance de Situación Consolidado (en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2010	31/12/2009
PATRIMONIO NETO			
Capital social	16	256.029.071	256.029.071
Prima de emisión de acciones		568.901.529	568.901.529
Acciones propias	16	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles	17	4.847.600	4.847.600
Otras reservas	17	(582.666.310)	(432.904.182)
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante		(116.249.509)	(150.152.971)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		130.496.501	246.355.167
Intereses minoritarios		870.498	973.319
Total patrimonio neto		131.366.999	247.328.486
PASIVO NO CORRIENTE			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		65.641	68.278
Deudas con entidades de crédito	20	54.693.700	55.851.197
Pasivos financieros no corrientes	20	2.191.382	8.105.185
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	19	5.950.000	48.726.952
Pasivos por impuestos diferidos	22	37.853.405	45.540.398
Provisiones para riesgos y gastos	23	9.165.689	7.924.580
Total pasivo no corriente		109.919.817	166.216.590
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	20	1.403.439.353	1.425.936.660
Pasivos financieros corrientes	20	45.136.746	41.562.550
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	61.639.899	68.655.159
Anticipos de clientes	12	12.849.873	15.868.737
Administraciones Públicas acreedoras	21	23.345.990	26.560.448
Otros pasivos corrientes		10.146.275	12.449.631
Total pasivo corriente		1.556.558.136	1.591.033.185
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.797.844.952	2.004.578.261

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 64 a 159 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010
(en euros)

	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Importe neto de la cifra de negocio	24	96.397.375	171.089.206
Aprovisionamientos		(119.152.514)	(187.472.264)
Otros ingresos de explotación		6.061.100	7.512.222
Variación de las provisiones de tráfico	12-13	(26.399.704)	(39.541.409)
Gastos de personal	26	(7.834.173)	(9.379.657)
Deterioro del inmovilizado	6	(36.351)	(204.722)
Amortización	6-8	(558.303)	(663.747)
Otros gastos de explotación	25	(23.810.740)	(23.248.592)
Resultados por venta de inmovilizado		(10.743)	(12.056)
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	27	7.078.501	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	(453.653)	(4.541.669)
Resultado de explotación		(68.719.205)	(86.462.688)
Ingresos financieros	28	4.676.311	5.474.802
Gastos financieros	28	(49.954.478)	(67.378.288)
Resultado financiero neto		(45.278.167)	(61.903.486)
Resultado de inversiones en asociadas	9-23	(2.351.093)	924.778
Resultados antes de impuestos		(116.348.465)	(147.441.396)
Impuestos	29	(3.865)	(2.730.581)
Resultado neto		(116.352.330)	(150.171.977)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(116.249.509)	(150.152.971)
Intereses minoritarios		(102.821)	(19.006)
Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros por acción)			
Básicas	30	(0.09)	(0.12)
Diluidas	30	(0.09)	(0.12)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 64 a 159 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2010 (en euros)

	31 de diciembre de 2010		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(116.249.509)	(102.821)	(116.352.330)
OTROS RESULTADOS GLOBALES			
En Otras reservas	708.011	-	708.011
Ingresos/(gastos) de ejercicios anteriores	-	-	-
Efecto fiscal	-	-	-
Efecto de conversión en moneda extranjera de estados financieros (Nota 2.4)	708.011	-	708.011
TOTAL OTROS RESULTADOS GLOBALES	708.011	-	708.011
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	(115.541.498)	(102.821)	(115.644.319)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 64 a 159 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

31 de diciembre de 2009		
De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
(150.152.971)	(19.006)	(150.171.977)
(994.536)	(401)	(994.937)
139.200	(401)	138.799
(41.760)	-	(41.760)
(1.091.976)	-	(1.091.976)
(994.536)	(401)	(994.937)
(151.147.507)	(19.407)	(151.166.914)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 (en euros)

	Capital Social (Nota 16)	Prima de emisión de acciones (Nota 16)	Acciones Propias (Nota 16)	Otros instrumentos de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2008	60.356.736	294.960.261	(369.251)	431.030.000
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2009	-	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	-	3.371	-
Ampliación de capital	195.672.335	273.941.268	-	(431.030.000)
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	256.029.071	568.901.529	(365.880)	-
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2010	-	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	-
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	256.029.071	568.901.529	(365.880)	-

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 64 a 159 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Reservas Indisponibles (Nota 17)	Otras Reservas (Nota 17)	Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
4.847.600	(184.165.718)	(243.583.855)	992.726	364.068.499
-	(994.536)	(150.152.971)	(19.407)	(151.166.914)
-	(243.583.855)	243.583.855	-	-
-	(227.735)	-	-	(224.364)
-	(4.095.824)	-	-	34.487.779
-	163.486	-	-	163.486
4.847.600	(432.904.182)	(150.152.971)	973.319	247.328.486
-	708.011	(116.249.509)	(102.821)	(115.644.319)
-	(150.152.971)	150.152.971	-	-
-	(317.168)	-	-	(317.168)
4.847.600	(582.666.310)	(116.249.509)	870.498	131.366.999

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado para el ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2010 (en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Resultados antes de impuestos		(116.348.465)	(147.441.396)
Ajustes al resultado			
Amortización de activos no corrientes	8-8	558.303	663.747
Deterioro de activos y provisiones de gastos	12-13	26.399.704	39.746.131
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		1.949.306	(5.945.112)
Resultado financiero neto		45.278.167	61.903.486
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(503)	(587)
Resultado neto por venta de activos no corrientes		(7.067.758)	12.056
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	453.653	4.541.669
Resultados de participaciones en asociadas	9-23	2.351.093	(924.778)
Resultado ajustado		(46.426.500)	(47.444.784)
Pagos por impuestos de las ganancias	21	(2.061.624)	(3.499.907)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		91.649	5.041.968
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		(1.969.975)	1.542.061
Existencias y pagos anticipados	12	104.665.383	146.596.243
De cuentas a cobrar y depósitos	13	8.915.944	(8.671.890)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes		(11.391.504)	(50.161.772)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		102.189.823	87.762.581
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		53.793.348	41.859.858

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 64 a 159 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Inversiones			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	10	-	(18.885.044)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	6-8	(1.011.292)	(4.977.070)
Otros activos		(2.595.313)	(17.766.297)
		(3.606.605)	(41.628.411)
Desinversiones			
Entidades control conjunto, vinculadas y asociadas	10	93.913	1.799.936
Intereses cobrados	10	282.011	1.486.951
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	10	1.724	2.147
Otros activos financieros		13.715.182	19.312.818
		14.092.830	22.601.852
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		10.486.225	(19.026.559)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Adquisición/venta de acciones propias	16	-	3.371
Intereses pagados	20	(43.050.928)	(63.834.797)
Amortización financiación con entidades de crédito	20	(88.419.527)	(179.211.243)
Obtención de financiación con entidades de crédito	20	63.863.193	179.973.588
Amortización de financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas	32	(88.798)	(9.322.506)
Obtención de nueva financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas	20	102.500	-
Amortización de otros pasivos financieros		(1.436.550)	-
Obtención de otros préstamos	32	809.999	6.962.627
Ampliación de capital	20	-	38.583.603
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(68.220.111)	(26.845.377)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Disminución neta del efectivo y otros activos líquidos equivalentes		(3.940.538)	(4.012.078)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al comienzo del ejercicio	14	15.524.203	19.536.281
Efectivo y otros activos líquidos al final del ejercicio	14	11.583.665	15.524.203

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 64 a 159 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas

1. Información general

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por veinticuatro sociedades: Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, diez sociedades dependientes (doce dependientes en 2009), seis asociadas (ocho asociadas en 2009) y siete negocios conjuntos (ocho en 2009). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en seis uniones temporales de empresas (en adelante UTEs).

A efectos de la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios de consolidación aplicados en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo se detallan en la Nota 2.2.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de participación.

En los Anexos III y IV a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos y uniones temporales de empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

Las empresas del Grupo poseen participaciones inferiores al 20% del capital en otras entidades sobre las que no tienen influencia significativa (Notas 10 y 23).

La Sociedad Dominante, Quabit Inmobiliaria, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Posteriormente, en la Junta General de Ac-

cionistas de fecha 22 de junio de 2010, se aprobó el cambio de denominación social a Quabit Inmobiliaria, S.A., y el cambio del domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Capitán Haya, nº1, 6º, 28020, Madrid. El domicilio social y fiscal antes de dicha aprobación estaba situado en la Calle Roger de Lauria 19 – 5º A, en Valencia.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad, entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.
- Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.
- La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.
- La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.

- La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.
- Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios en general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización oficial.
- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.
- La realización de actividades de gestión urbanística así como actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

La actividad del grupo durante los ejercicios 2010 y 2009 se ha centrado en la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Las acciones representativas del capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 24 de mayo de 2006.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración el 22 de febrero de 2011 y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No se prevé que se incluyan modificaciones a las mismas. Las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2009 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 22 de junio de 2010.

1.1. Cambios en el perímetro de consolidación

Los cambios en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2010 han sido los siguientes:

- Salida del perímetro de consolidación de la sociedad del Grupo Brasil Real Estate New Project Participações, S.A., domiciliada en Brasil, debido a la venta de acciones de esta sociedad al socio minoritario en el mes de diciembre de 2010 y de Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L., domiciliada en Rumanía, debido a la venta de la participación en esta sociedad a empresas pertenecientes al Grupo Rayet, grupo vinculado a la Sociedad Dominante al ser accionista con participación significativa.

Dentro del marco de los acuerdos de refinanciación de deuda financiera firmados por la Sociedad Dominante en el año 2009 (Ver Nota 20), la Sociedad Dominante ha realizado las siguientes operaciones relativas a sus sociedades participadas: Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. y Brasil Real Estate New Project Participações, S.A..

Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L.

- Transmisión de la participación en Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L., sociedad domiciliada en Rumanía: Con fecha 16 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante, sus sociedades dependientes Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. (anteriormente denominada Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.U.) y Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. y las sociedades vinculadas Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción Valencia, S.L.U., firmaron un contrato privado de transmisión de participaciones y cancelación de deuda. Mediante este contrato:
- Quabit Inmobiliaria, S.A. y Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., se comprometían a transmitir 100.000 acciones de la sociedad Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. (99.000 propiedad de la Sociedad Dominante y 1.000 propiedad de su participada Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.) a Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción Valencia, S.L.U.. Esta transmisión se hizo efectiva mediante escritura pública, de fecha 17 de diciembre de 2010, de cesión de participaciones sociales.
- Se asignó como contravalor de la transacción la diferencia entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios, titu-

laridad de Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. y la deuda bancaria asociada a esos activos minorada de las disponibilidades de efectivo. El valor de mercado de dichos activos se determinó con la base de la valoración realizada por experto independiente.

- En consecuencia, y una vez asignado este valor de mercado a los intereses de la Sociedad Dominante en Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L., se acordó dar por cancelado en ese mismo acto el importe debido por Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. a Quabit Inmobiliaria, S.A. en concepto de préstamo, liberando a las sociedades adquirentes de las participaciones de cualquier responsabilidad sobre dicha deuda, salvo por el importe del valor de mercado de los activos que excedía de la deuda bancaria asociada.

Como consecuencia de estos acuerdos el Grupo ha registrado en la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta la integración de las operaciones de la sociedad Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. realizadas hasta el momento de la transacción, recogiendo con posterioridad la baja de la totalidad del préstamo concedido a esta sociedad, registrando un derecho de cobro frente a Grupo Rayet, S.A.U. por el importe de 377 miles de euros, importe que ha quedado recogido dentro del nuevo acuerdo de cancelación de deuda firmado con esta sociedad vinculada.

Como consecuencia de la operación se ha registrado una pérdida de 924 miles de euros que se recoge en el epígrafe "Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.

- Transmisión de la participación del Grupo en la sociedad brasileña Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. El 23 de noviembre de 2010 la sociedad dependiente Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. firmó un acuerdo de intenciones con el socio minoritario de Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. y con un total de 11 sociedades más que actuaron como vendedoras, en su momento, del suelo del que era titular Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.. Los términos principales de este acuerdo eran:
- Resolver los pactos de socios y acuerdos firmados con anterioridad que dieron origen a la creación de Brasil Real

Estate New Project Participações, S.A. y a la participación de Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. en el capital social y la gestión de dicha sociedad.

- Acordar la transmisión desde Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. al socio minoritario, de la totalidad de sus acciones de Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.
- Acordar el resarcimiento por parte del socio minoritario de Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. de todos los gastos en los que Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. hubiera incurrido en el proyecto. Dentro de los gastos que deberían resarcirse se incluían las cantidades correspondientes al principal e intereses de los préstamos otorgados por Quabit Inmobiliaria, S.A. a Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. y al socio minoritario. El total de estos préstamos y sus correspondientes intereses sumaba 7.320.806,64 euros.
- Firma por parte del socio minoritario de un reconocimiento del importe adeudado en virtud de lo comentado en el párrafo anterior y concesión por parte de Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. de un aplazamiento de pago por un máximo de dos años. La cantidad total aplazada debería quedar garantizada mediante la constitución por parte del socio minoritario a favor de Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. de garantía hipotecaria sobre suelos de su propiedad y prenda sobre acciones de la sociedad titular de tales suelos.
- Concesión por parte del socio minoritario a favor de Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. de una opción de compra sobre el 50% de las acciones de Brasil Real Estate New Project Participações, S.A., opción que podría ejercerse transcurrido un plazo de dos años. Eventualmente, previo cumplimiento de determinadas condiciones, Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. podría ser requerida por el socio minoritario antes de esa fecha para que elija entre exigir al pago anticipado de la deuda pendiente o ejercitar anticipadamente la opción de compra.

Los términos del acuerdo de intenciones fueron ratificados mediante documentos públicos durante el mes de diciembre de 2010. Entre los acuerdos firmados en diciembre se formalizó la cancelación del préstamo concedido (principal e intereses) por Quabit Inmobiliaria, S.A. a Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.

En consecuencia, el Grupo no detenta al 31 de diciembre de 2010 ninguna participación directa ni indirecta en la sociedad Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.

Como resultado de esta operación el Grupo ha registrado una cuenta a cobrar contra el socio único de Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. por un importe total de 11.041 miles de euros. Este importe corresponde al coste amortizado del valor nominal de la deuda al 31 de diciembre de 2010, que se recoge en el epígrafe “Activos financieros no corrientes” del Balance de Situación Consolidado Adjunto. Asimismo, el Grupo ha registrado un resultado positivo de 8.002 miles de euros correspondiente a la compensación de los gastos incurridos en el proyecto en años anteriores y a la retrocesión de provisiones que cubrían pasivos derivados de los acuerdos firmados que han sido resueltos en esta operación. Este resultado positivo se recoge en el epígrafe “Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo” de la Cuenta de Resultados Consolidada.

ii) La salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada Viviendas Protegidas Molinet, S.L. y del negocio conjunto Nueva Dimensión Urbana, S.L. en el ejercicio 2010 se debe a la disolución de las sociedades por liquidación. Como consecuencia de estas liquidaciones se ha registrado una pérdida en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2010 por un importe de 123 miles de euros.

iii) La salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. en el ejercicio 2010 se debe a que el porcentaje de participación en el capital social de esta sociedad disminuyó de 25% a 4,9%, ya que los socios de la Sociedad Dominante decidieron renunciar a su derecho de suscripción de nuevas participaciones emitidas como resultado a la ampliación de capital aprobada por la Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 24 de junio de 2010. Como consecuencia de esta pérdida de influencia significativa en esta sociedad asociada, la Sociedad Dominante procedió a corregir el valor de la inversión mantenida en libros al 31 de diciembre de 2010 de acuerdo a la norma internacional contable nº 39, procediendo a registrar un beneficio por resultado en actualización de activos financieros disponibles para la venta dentro del epígrafe “Ingresos Financieros” en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2010 por un importe de 1.330 miles de euros.

En el ejercicio 2009 se produjo como único cambio en el perímetro de consolidación, la salida del mismo de la sociedad asociada Almar Actuaciones Integradas, S.L., sociedad que quedó disuelta por acuerdo de socios elevado a escritura pública en el año 2009. Como consecuencia del registro de esta liquidación, la Sociedad Dominante aplicó la provisión de riesgos y gastos que había reconocido en sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2008 por 163.486 euros (Nota 23).

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas Cuentas Anuales Consolidadas.

2.1. Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2010 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2010.

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado bajo el enfoque del coste histórico, excepto para las inversiones inmobiliarias que se reconocen por su valor razonable y para determinados instrumentos financieros.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, excepto por las siguientes normas e interpretaciones:

- NIIF 2 “Pagos basados en acciones (Modificada)”.
- NIIF 3 “Combinaciones de negocio (Revisada)” y NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados (Modificada)”.
- NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración – Partidas que pueden calificarse como cubiertas”.
- NIC 27 “Estados financieros consolidados e individuales” Reconocimiento de los cambios en las participaciones en Sociedades del Grupo y también el de los socios externos con saldo deudor. (Modificada)
- CINIIF 12 “Acuerdos de concesión de servicios”.
- CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de inmuebles”.
- CINIIF 16 “Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero”.
- CINIIF 17 “Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo”.
- CINIIF 18 “Transferencias de activos procedentes de clientes”.
- Cambios a la NIIF 5 “Activos mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas” incluidos en las Mejoras de las NIIF emitidas en mayo de 2008.

Mejoras de las NIIF emitidas en abril de 2009

La adopción de estas normas, interpretaciones y modificaciones no han tenido impacto en la posición financiera, ni en los resultados del Grupo, excepto por el beneficio registrado en la pérdida de influencia significativa en Mediterráneo de Actuaciones Integradas, S.L. (Nota 1.1) y la imputación de las pérdidas a los intereses minoritarios, ambos efectos registrados de forma prospectiva.

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

Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

A continuación se exponen los factores e información relevante relativos a este principio:

- Estructura patrimonial: A la ampliación de capital realizada por la Sociedad Dominante en el año 2009 ha seguido la firma, durante el año 2010 de un contrato de línea de capital con la finalidad de dotar a la Sociedad Dominante de mayores recursos financieros para el desarrollo de sus actividades

ordinarias y el reforzamiento de sus recursos propios (Nota 16). El 28 de junio de 2010 la Sociedad Dominante suscribió con GEM Capital SAS (GEM) y GEM Global Yield Fund Limited un contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad Dominante tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba, uno o varios aumentos de capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 150 Millones de Euros durante un periodo de tres años y bajo determinadas condiciones. Si bien hasta la fecha no se han dado las condiciones para hacer uso de la citada línea, la disponibilidad de la misma en un plazo de tres años ofrece una vía de obtención de recursos propios que, dada la actual situación de los mercados financieros, estaría limitada a través de otros medios.

- Estructura financiera: La Sociedad Dominante abordó durante los años 2008 y 2009 sendos procesos de refinanciación de su deuda financiera. En el último de esos procesos (Nota 20) la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de refinanciación de la práctica totalidad de su deuda financiera (sindicada y bilateral) estableciendo carencia de principal hasta diciembre de 2012 y de intereses (a través de la financiación de los mismos) hasta junio de 2012. Dentro de ese proceso se abrió una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante durante el periodo 2009 a 2011. Si bien los parámetros de actividad han sido más desfavorables que los contemplados en el marco que determinó dichas necesidades, la Sociedad Dominante ha venido cubriendo hasta la fecha las desviaciones con aquellas medidas no dependientes de factores exógenos, actuando en la organización y en la limitación de necesidades de fondos para nuevos proyectos. Dentro de este marco que va acompañado del cumplimiento de los principales compromisos asumidos con las entidades financieras, se ha conseguido de éstas el aplazamiento de la obligación de reducir el importe máximo del crédito de liquidez (Nota 20).

- Adecuación de la actividad a la situación del sector: La gestión de la Sociedad Dominante se ha orientado a obtener el máximo rendimiento dentro de la situación desfavorable. Para ello, las líneas de actuación son:

- Gestión urbanística: Avance en la tramitación urbanística de los suelos de la cartera actual como una fórmula que permite crear valor sin tener que afrontar esfuerzos inversores significativos.

- **Gestión del stock de producto terminado:** Búsqueda de fórmulas de venta específicas para cada una de las promociones de manera que tengan soluciones adecuadas a la demanda potencial de cada una de ellas. De esta manera, durante el año 2010 se han entregado 479 viviendas de las 1.356 que formaban el stock de producto terminado a 31 de diciembre de 2009. Esta gestión ha permitido que disminuya la deuda bancaria de la Sociedad Dominante, compensando de esta forma el efecto de incremento que deriva de la financiación de los intereses acordada en el marco del proceso de refinanciación llevado a cabo en julio de 2009.
- **Gestión de la demanda:** Proyecto Quabit Comunidades. El 20 de enero de 2010 Quabit Inmobiliaria, S.A. y Grupo Rayet, S.A.U. lanzaron Quabit Comunidades, una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidades de propietarios) como fórmula para dar solución a las necesidades de los clientes interesados en adquirir una vivienda, que permite que el comprador participe en la construcción de su vivienda, convirtiéndose en propietario desde el momento de la adquisición del suelo y le facilita la obtención de financiación. Durante el año se han puesto en marcha varios proyectos de comercialización con esta fórmula que están actualmente en periodo de maduración para la consiguiente constitución de colectivos.
- **Contención de gastos generales:** Todas estas líneas de actuación operativas se han visto acompañadas de una reducción en los gastos generales de la Sociedad Dominante. Las medidas de adecuación que se han venido tomando en los años anteriores para reducir la estructura de gastos no operativos ha permitido reducir significativamente su peso en la Cuenta de Resultados Consolidada y poder liberar recursos financieros para orientarlos a finalidades comerciales y operativas con mayor valor para el Grupo.

Sin perjuicio de lo anterior, los administradores consideran que existen elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla el Grupo, relacionados con el entorno económico general y la situación poco favorable del sector inmobiliario. La lenta recuperación del crecimiento económico y la no generación de empleo limitan la demanda de vivienda. Por otro lado, el mercado de suelo sigue manifestando inactividad, con un volumen reducido de transacciones. Con ello, tanto la puesta en valor de los activos del Grupo como la generación de liquidez asociada a la misma se desarrollan a un ritmo lento. Estos elementos de riesgo, afectan tanto a la Sociedad Dominante

como a determinadas sociedades vinculadas, asociadas y negocios conjuntos, que operan en el sector inmobiliario, cuyos saldos a cobrar, transacciones y apoyo financiero se desglosan en las notas 20 y 32.

Adicionalmente, el Grupo no ha podido evitar incurrir en pérdidas netas durante el año 2010, si bien menores que las incurridas en 2009, ni que su endeudamiento suponga tener que soportar una elevada carga financiera, si bien la misma no supondrá necesidades de tesorería a corto plazo ya que los intereses están refinanciados hasta el año 2012. La reducción patrimonial de la Sociedad Dominante derivada de las pérdidas acumuladas y de las que se puedan producir a corto plazo mientras no varíen favorablemente esos factores exógenos, se verá parcialmente compensada por lo estipulado en la extensión mediante el RD Ley 5/2010 de 31 de marzo de los efectos que estableció el RD Ley 10/2008, de manera que no serán computables, a efectos de determinar la necesidad de saneamiento patrimonial, las pérdidas por deterioro derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias reconocidas en las cuentas anuales de los ejercicios que van desde el 2008 hasta el 2011. Esta reducción patrimonial también podría verse compensada por la posibilidad que da el acuerdo con GEM para aportar recursos a la Sociedad Dominante (Notas 6, 7 y 12).

El menor ritmo de generación de liquidez ha sido mitigado hasta la fecha, como se indicaba anteriormente, mediante actuaciones sobre aquellos parámetros no dependientes de factores exógenos y mediante la obtención de autorización de las entidades financieras para el aplazamiento de algunas obligaciones asociadas a la línea de liquidez obtenida en el año 2009. En todo caso, y considerando que se está reduciendo el margen de maniobra para compensar estos efectos desfavorables, los administradores han considerado conveniente proceder a la revisión del plan de negocio de la Sociedad Dominante como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras para buscar fórmulas que permitan obtener el soporte financiero necesario (ver Nota 3.1.c).

2.2. Principios de consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de

evaluar si el Grupo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

b) Transacciones e intereses minoritarios

Para las adquisiciones de intereses minoritarios, la diferencia entre el precio pagado y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la dependiente se deduce del patrimonio neto. Las ganancias y/o pérdidas que resulten de la venta de intereses minoritarios se reconocen igualmente en el patrimonio neto. En el caso de déficit patrimonial el Grupo reconoce en reservas de la Sociedad Dominante la totalidad de las pérdidas correspondientes a los intereses minoritarios hasta el 31 de diciembre de 2009. A partir de esa fecha, el Grupo reconoce las pérdidas correspondientes a los intereses mino-

ritarios en el epígrafe “Intereses Minoritarios” del patrimonio neto del Balance de Situación Consolidado, de acuerdo a lo establecido en la NIC 27 – Modificada.

c) Negocios conjuntos

Las participaciones en negocios conjuntos se integran por el método de consolidación proporcional. El Grupo combina línea por línea su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la entidad controlada conjuntamente con aquellas partidas de sus cuentas que son similares. El Grupo reconoce en sus Cuentas Anuales Consolidadas la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente por la parte que corresponde a otros partícipes. El Grupo no reconoce su participación en los beneficios o las pérdidas de la entidad controlada conjuntamente y que se derivan de la compra por parte del Grupo de activos de la entidad controlada conjuntamente hasta que dichos activos no se venden a un tercero independiente. Sin embargo, se reconoce una pérdida en la transacción de forma inmediata si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes, o una pérdida por deterioro de valor.

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

d) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición en reservas se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior al importe de la participación en la

misma, incluido cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo reconoce pérdidas hasta el importe máximo que le correspondería en base al porcentaje de su participación sobre el déficit patrimonial menos las plusvalías tácitas de los activos de dicha sociedad.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en asociadas se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de participación.

e) UTEs

Tiene la consideración de unión temporal de empresas (UTE) el sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado, para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro.

La parte proporcional de las partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados y de los flujos de efectivo de la UTE se integran en el Balance de Situación Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada de la entidad partícipe en función de su porcentaje de participación.

En el Anexo IV a estas notas se desglosan los datos de identificación de las UTEs incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

f) Ejercicio anual de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son, en todos los casos, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

2.3. Información financiera por segmentos

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio.

Los ingresos ordinarios de cada actividad son los directamente atribuibles, incluyendo los resultados de entidades que se consoliden por el método de la participación. Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades directamente atribuibles y la proporción de los gastos generales que puedan ser distribuidos sobre una base de reparto razonable. Los activos y pasivos siguen las mismas normas de asignación a la actividad.

2.4. Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros (€), que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante y del Grupo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

c) Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;

- ii) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio medios (a menos que esta media no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- iii) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras, y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto de los accionistas. Cuando se vende, esas diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta.

Los ajustes al fondo de comercio y al valor razonable que surgen en la adquisición de una entidad extranjera se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre.

2.5. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas. El coste puede incluir también ganancias o pérdidas por coberturas cualificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de inmovilizado material traspasadas desde el patrimonio neto.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los terrenos no se amortizan. La amortización de otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costes o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

Años de vida útil

Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	8-9
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-8
Otro inmovilizado material	4-10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. El Grupo revisa anualmente si un elemento del inmovilizado material ha deteriorado su valor en libro con relación al valor recuperable.

Cuando el valor de mercado de un inmovilizado material sea inferior a su precio de adquisición o a su coste, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar el inmovilizado material.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2010. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El “Valor de Mercado” se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán los activos durante la actividad normal del Grupo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la Cuenta de Resultados Consolidada.

2.6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, que principalmente comprenden inmuebles en propiedad, se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo y no están ocupados por el Grupo. Las inversiones inmobiliarias se contabilizan a valor razonable, que representa el valor en un mercado abierto determinado anualmente por valoradores externos. El valor razonable se basa en precios de un mercado activo, que se ajustan, en caso necesario, en función de las diferencias en la naturaleza, localización y condición del activo correspondiente.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2010. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido rea-

lizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El “Valor de Mercado” se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán las inversiones inmobiliarias. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

En el caso de inmuebles construidos por el Grupo, durante el período en el que está en construcción se aplican criterios similares a los descritos en la Nota 2.5 sobre el inmovilizado material. Al finalizar dicho período las inversiones inmobiliarias resultantes se valoraran de acuerdo a los criterios descritos en el párrafo anterior y la diferencia entre el valor razonable en dicha fecha y el coste, se reconoce en el epígrafe de “Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable” en la cuenta de resultados consolidada.

A partir del 1 de enero de 2009, el Grupo presenta en este epígrafe las “Inversiones Inmobiliarias en curso” de acuerdo con el tratamiento contable correspondiente a la modificación de la Norma Internacional de Contabilidad 40 (Nota 2.1).

Cuando un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria es transferido a inmovilizado material o a existencias como consecuencia de un cambio en el uso del mismo, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, es el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Cuando un inmueble clasificado como existencias es transferido a inversión inmobiliaria, la diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su valor contable se reconoce en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe de “Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable”.

2.7. Activos intangibles

a) Derechos de agente urbanizador

Los activos intangibles incluidos dentro del epígrafe “Derechos de Agente Urbanizador” se corresponden a la diferencia entre el precio de adquisición de la condición de socio en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal y los saldos netos contables de la U.T.E. Esta U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores “SNP Polígonos Entorno a Iriepal” y “SNP de Taracena”. El criterio utilizado para el cálculo de la amortización es el grado de ejecución de las obras de urbanización (Ver Nota 8).

Cuando el valor de mercado de estos derechos sea inferior a su precio de adquisición o a su coste, se procederá a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar el activo intangible.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2010. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El “Valor de Mercado” se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comer-

cialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán los activos durante la actividad normal del Grupo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

b) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (tres años).

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

c) Otros activos intangibles

Los activos intangibles se presentan por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas.

2.8. Costes por intereses

Los costes por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo cualificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costes por intereses se llevan a gastos.

2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos tangibles e intangibles sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Asimismo, los activos no financieros tangibles e intangibles que no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

2.10. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, disponibles para la venta y mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. (Ver Nota 2.11).

b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

c) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la dirección del Grupo tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.

d) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se llevan a resultados. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Para los activos financieros disponibles para la venta, se reconoce la pérdida o ganancia posterior en el Estado

de Resultados Global Consolidado reconocidos en el patrimonio neto.

Los préstamos y cuentas a cobrar y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se contabilizan por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la Cuenta de Resultados Consolidada dentro de “Ingresos/Gastos financieros” en el ejercicio en que surgen. Los ingresos por dividendos derivados de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada dentro de “Ingresos financieros” cuando se establece el derecho del Grupo a recibir el pago. Asimismo, dichos ingresos se incluyen dentro de los flujos de inversión del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se enajenan o sufren una pérdida por deterioro, los ajustes acumulados al valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como ganancias y pérdidas de carácter financiero.

Los intereses de títulos disponibles para la venta calculados utilizando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada en el epígrafe de “Ingresos/Gastos financieros”. Los dividendos de instrumentos de patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada como “Ingresos/Gastos financieros” cuando se establece el derecho del Grupo a recibir el pago.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales, el análisis de flujos de efectivo descontados, y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de los inputs del mercado.

Cuando para un activo financiero no existe mercado activo, y no se han podido utilizar las técnicas descritas en el párrafo

anterior, el Grupo registra dichos activos al precio de la transacción, considerado como el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. En el caso de títulos de capital clasificados como disponibles para la venta, para determinar si los títulos han sufrido pérdidas por deterioro se considerará si ha tenido lugar un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de los títulos por debajo de su coste. Si existe cualquier evidencia de este tipo para los activos financieros disponibles para venta, la pérdida acumulada determinada como la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable corriente, menos cualquier pérdida por deterioro del valor en ese activo financiero previamente reconocido en las pérdidas o ganancias, se elimina del patrimonio neto y se reconoce en la cuenta de resultados. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de resultados por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de resultados.

Las pruebas de pérdidas por deterioro del valor de las cuentas a cobrar se describen en la Nota 2.13.

2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. El Grupo designa determinados derivados como cobertura de flujos de efectivo.

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos en reservas dentro de los fondos propios se muestran en el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio adjunto. El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como un activo o pasivo corriente.

a) Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de “Ingresos/Gastos financieros”.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se llevan a la cuenta de resultados en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista que se está cubriendo tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de permutas de tipo de interés que cubren recursos ajenos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de “Gastos financieros”.

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende o cuando no cumple los requisitos exigidos para contabilidad de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista es reconocida finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se lleva inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de “Ingresos/Gastos financieros”.

b) Derivados a valor razonable a través de resultados que se contabilizan como a valor razonable con cambios en resultados

Determinados derivados no cumplen los requisitos necesarios para la contabilidad de coberturas. Los cambios en el valor razonable de cualquiera de estos instrumentos derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados, dentro de “Ingresos/Gastos financieros”.

2.12. Existencias

Las existencias propiedad del Grupo se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al coste de adquisición / producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluirá en el precio de adquisición cuando dicho importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. Se incluyen los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones, cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

En el caso de permutas, los terrenos y solares adquiridos se valoran con la mejor estimación del coste futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor de mercado del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

En el coste de producción se incluyen los costes directamente imputables (certificaciones de obra, honorarios facultativos, etc.). También se incluye la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción.

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias cuando el plazo de realización sea superior al año sin tener en cuenta las interrupciones. Se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición, desarrollo o construcción de existencias.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su

coste de producción, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2010. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El “Valor de Mercado” se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán las existencias durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

2.13. Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable más costes de la transacción y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar to-

dos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en concurso o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe del deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro de “Variaciones de las provisiones de tráfico”. Cuando una cuenta a cobrar sea incobrable, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar. La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconoce como partidas al haber de “Variaciones de las provisiones de tráfico”.

2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el Balance de Situación Consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

2.15. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los importes obtenidos.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.16. Subvenciones oficiales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor razonable cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y el Grupo cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones oficiales relacionadas con costes se difieren y se reconocen en la cuenta de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costes que pretenden compensar.

Las subvenciones oficiales relacionadas con la adquisición de inmovilizado material se incluyen en pasivos no corrientes como subvenciones oficiales diferidas y se abonan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante las vidas útiles esperadas de los correspondientes activos.

2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costes en los que se haya incurrido en la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.18. Recursos ajenos

Se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance, excepto por las deudas destinadas a la financiación de existencias (Nota 20).

2.19. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en li-

bro en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios, que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes y asociadas, excepto en aquellos casos en que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

2.20. Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

2.21. Provisiones

Las provisiones para costes de litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.22. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del Grupo. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades del Grupo, tal y como se describe a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla el Grupo son los siguientes:

a) Ingresos por arrendamiento operativo

Los ingresos procedentes de alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la amortización del activo, se reconocen como gasto.

b) Ingresos por ventas de inmuebles

Se reconocen cuando se traspassa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos. Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento en el que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios asociados.

c) Ingresos por venta de terrenos y solares

Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien y se traspassa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir.

d) Ingresos por contratos de construcción

Se describe el criterio en la Nota 2.24.

2.23. Arrendamientos

a) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

El Grupo arrienda determinado inmovilizado material. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El elemento de interés del coste financiero se carga en la cuenta de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

b) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

c) Cuando una entidad del Grupo es el arrendador

Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de las inversiones inmobiliarias en el activo no corriente del Balance de Situación Consolidado.

2.24. Contratos de construcción

Los costes de los contratos se reconocen cuando se incurre en ellos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Las modificaciones en los trabajos de construcción, las reclamaciones y los pagos en concepto de incentivo se incluyen en los ingresos del contrato en la medida en que se hayan acordado con el cliente y siempre que puedan medirse de forma fiable.

El Grupo usa el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina por referencia a los costes del contrato incurridos en la fecha del balance como un porcentaje de los costes estimados totales para cada contrato. Los costes incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costes del contrato para determinar el porcentaje de realización. Se presentan como existencias, pagos anticipados y otros activos, dependiendo de su naturaleza.

El Grupo presenta como activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación par-

cial. La facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluye en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”.

El Grupo presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas).

2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como activos disponibles para la venta y se reconocen al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costes para la venta si su importe en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta en lugar de a través del uso continuado.

2.26. Distribución de dividendos

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

2.27. Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. No obstante, el Grupo reconoce provisiones medioambientales según los criterios mencionados en la Nota 2.21.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización el impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

2.28. Combinaciones de negocio

Una combinación de negocios es la unión de entidades o negocios separados en una única entidad que informa. El resultado de una combinación de negocios es que la entidad adquiriente obtenga el control de las entidades adquiridas. El Grupo utiliza

el método de adquisición para la contabilización de las combinaciones de negocio.

El coste de la combinación de negocios será la suma de los valores razonables, en el momento de la adquisición, de los activos, pasivos e instrumentos de patrimonio neto emitidos.

La entidad adquiriente distribuirá, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirida. La diferencia entre ambos dará lugar a un fondo de comercio si el primero supera lo segundo, o una ganancia en caso contrario.

La adquiriente puede establecer la contabilización inicial de una combinación de negocios, reconociendo los valores razonables de los activos, pasivos y pasivos contingentes como valores provisionales sobre los que reconocerá cualquier ajuste sobre los mismos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Estos ajustes se realizarán de forma retroactiva. Transcurrido este período, los ajustes a las valoraciones iniciales se reconocerán retroactivamente como correcciones de errores.

La información comparativa presentada para los ejercicios anteriores al momento de completar la contabilización inicial de la combinación, se presentará como si la misma se hubiese completado en la fecha de adquisición.

2.29. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras al 31 de diciembre de 2010, las correspondientes al 31 de diciembre de 2009.

En el presente ejercicio resulta por primera vez de aplicación la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales. En virtud de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda, en el primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, la

Sociedad suministra exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago y no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación (Nota 19).

2.30. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

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

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, de precio y de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo operaba hasta finales del año 2010 en el ámbito internacional principalmente a través de las sociedades participadas Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. (Brasil), Astroc Hungary, S.L. (Hungría) y Afirma RU Internacional, S.R.L. (Rumanía) y, se encontraba expuesto al riesgo de tipo de cambio por operaciones en divisas, destacando principalmente el Real brasileño y el Leu rumano. En el mes de diciembre de 2010 se transmitieron las participaciones de las sociedades domiciliadas en Brasil y Rumanía. De dicha transmisión no han resultado saldos pendientes de pago o cobro nominados en moneda diferente del euro, por lo que el Grupo ha dejado de estar expuesto a ese riesgo ya que la sociedad domiciliada

en Hungría no ha comenzado a desarrollar actividad hasta la fecha y, por tanto, la exposición al riesgo en este caso no es significativa.

Riesgo de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de variaciones en el valor de sus inversiones en acciones de ciertas sociedades que han sido clasificadas como disponibles para la venta. Sin embargo, dichas acciones no cotizan y, por las razones expuestas en la Nota 10, han sido valoradas a coste.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene activos financieros, fundamentalmente préstamos a entidades vinculadas, negocios conjuntos y asociadas, que devengan tipos de interés sujetos al Euribor por importe de 29.575 miles de euros al 31 de diciembre de 2010 (41.912 miles de euros a 31 de diciembre de 2009). Si a la anteriormente mencionada fecha el Euribor hubiera sido 0,5 puntos superior o inferior el impacto en el resultado del ejercicio después de impuestos habría sido 148 miles de euros superior o inferior respectivamente (243 miles de euros superior o inferior en 2009).

Respecto a los pasivos financieros, el riesgo de tipos de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo y los derivados que tiene contratados. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política del Grupo consiste en mantener prácticamente la integridad de sus recursos ajenos en instrumentos con los tipos de interés referenciados al Euribor y denominados en euros.

Si en el año 2010 los tipos de interés de las deudas con entidades de crédito a tipo variable hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, manteniéndose constantes el resto de variables, el resultado después de impuestos del ejercicio calculado a la tasa vigente al cierre del ejercicio, habría sido 6.327 miles de euros inferior o superior, respectivamente (7.595 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2009), como consecuen-

cia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

Respecto a los pasivos financieros y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar referenciadas al Euribor, si al 31 de diciembre de 2010 los tipos de interés de referencia hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, el resultado después de impuestos hubiera sido 34 miles de euros (47 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) inferior o superior respectivamente como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses.

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés para ciertos préstamos adquiridos, mediante permutas de tipo de interés variable a fijo, tipo este último que puede convertirse en variable si supera ciertas barreras.

Bajo esas permutas el Grupo se compromete a intercambiar, con distinta periodicidad, la diferencia entre los tipos fijos y variables calculada sobre los importes nominales contratados.

A 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 el Grupo tiene contratados derivados por unos nominales totales de 12.699 miles de euros y 88.699 miles de euros respectivamente que representan un 0,1% y un 5,9% del total de las deudas bancarias a cada una de las fechas. Dado el importe poco relevante de estos derivados sobre los pasivos bancarios totales, posibles variaciones de la curva de tipos de interés en más o menos 50 puntos básicos con respecto a la curva de tipos de referencia a 31 de diciembre de 2010, manteniendo el resto de variables constantes, no supondrían alteraciones en el valor razonable de importe significativo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, instrumentos financieros derivados, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, depósitos con bancos e instituciones financieras, préstamos y otras cuentas a cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

Los bancos e instituciones financieras en los que ha invertido el Grupo poseen en general calificaciones crediticias independientes otorgadas por organismos externos al Grupo, tal como se muestra a continuación:

	2010	2009
Efectivo y equivalente de efectivo		
AA	7.017	801
AA-	61.643	1.440.990
A+	1.643.769	3.294.862
A	5.887.358	2.292.354
Rating menores a A	982.169	5.493.548
Sin rating	2.994.422	2.988.991
Caja	7.286	12.657
Total efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 14)	11.583.664	15.524.203
Activos mantenidos hasta su vencimiento no corriente		
A1	-	8.854.383
Sin rating	424.627	398.824
Total activos mantenidos hasta su vencimiento no corriente (nota 10)	424.627	9.253.207
Activos mantenidos hasta su vencimiento corriente		
A+	75.000	2.412.007
A-	-	1.119.223
AA-	1.021.001	10.846.900
Rating menores a A	8.847.311	-
Sin Rating	1.268.198	1.535.928
Total activos mantenidos hasta su vencimiento corriente (Nota 10)	11.211.510	15.914.058
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		
A+	2.192.480	2.178.127
Total activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Notas 10 y 11)	2.192.480	2.178.127

Ninguno de los activos financieros pendientes de vencimiento ha sido objeto de renegociación durante el ejercicio.

Los clientes, generalmente personas físicas y otras inmobiliarias de tamaño pequeño o mediano, no poseen calificaciones independientes, por lo que el Grupo realiza una evaluación de este riesgo teniendo en cuenta principalmente la posición financiera del cliente. Para ciertas transacciones, el Grupo soli-

cita garantías con la finalidad de minimizar el riesgo de crédito. Al 31 de diciembre de 2010 se habían recibido avales bancarios por un importe de 2.964 miles de euros garantizando saldos de clientes y cuentas a cobrar (2.198 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los riesgos máximos de crédito se detallan a continuación:

	2010	2009
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	11.583.664	15.524.203
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	31.594.983	45.748.759
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10)	124.618.779	123.673.067
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 10)	11.636.137	25.167.265
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 23)	21.390.397	18.891.506
	200.823.960	229.004.800

Los mayores porcentajes de concentración de riesgo de crédito son los siguientes:

- Las inversiones en Nova Caixa Galicia en concepto de activos mantenidos hasta su vencimiento alcanza el 65% de dicho epígrafe al 31 de diciembre de 2010 (60% al cierre del ejercicio 2009).
- En préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10), al 31 de diciembre del 2010 los saldos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes representaban en conjunto un 26% del saldo (32% del saldo al cierre del ejercicio 2009).

c) Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento continuo de las previsiones de liquidez del Grupo en función de los flujos de efectivo esperados.

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pagos contractuales resultantes de los pasivos financieros del Grupo agrupados en función de la primera fecha en la que al Grupo le puede ser requerido el pago. En el caso de los préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyec-

tos se han utilizado supuestos hechos por la Dirección respecto a las fechas estimadas de finalización y entrega de las promociones y el porcentaje esperado de venta para cada periodo, ya que el pago debe realizarse en el momento en que se transmita el activo sobre el que esté constituida la garantía hipotecaria. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los flujos de efectivo estipulados en el contrato sin descontar. Al tratarse de cantidades no descontadas, y que recogen, en algunos casos (efectos descontados intereses), el impacto neto en las necesidades de efectivo,

no pueden ser cruzados con los importes reconocidos en el Balance de Situación Consolidado adjunto en los epígrafes indicados. Los flujos correspondientes a "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se han considerado por su importe bruto, esto es, sin considerar las coberturas financieras existentes.

A continuación se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009:

Al 31 de diciembre de 2010	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años
Préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos	-	16.787.648	248.673.322	85.125.312	284.596.302
Préstamo sindicado	-	-	75.207.712	110.158.776	557.446.963
Otras operaciones con entidades financieras	1.845.328	15.390.492	47.698.120	4.437.114	-
Deudas con instituciones financieras	1.845.328	32.178.140	371.579.154	199.721.202	842.043.265
Instrumentos financieros derivados	33.686	101.058	-	-	-
Otros pasivos financieros	1.364.743	43.637.259	505.282	1.583.600	102.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.279.532	52.695.117	6.638.579	6.450.928	16.721.607
Compromisos de inversión	-	-	5.064.000	11.707.000	-
Al 31 de diciembre de 2009	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años
Préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos	-	13.580.291	12.528.018	253.582.025	421.700.297
Préstamo sindicado	-	-	-	74.554.825	644.998.568
Otras operaciones con entidades financieras	290.377	11.175.774	4.481.681	19.625.077	1.398.548
Deudas con instituciones financieras	290.377	24.756.065	17.009.699	347.761.927	1.068.097.413
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	7.243.482	4.891.854	7.846.571	258.614	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.649.697	59.913.763	9.783.295	10.315.020	45.006.069
Compromisos de inversión	-	-	-	5.064.000	11.707.000

Los préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos, normalmente, no dan lugar a necesidades de liquidez, ya que al venderse las promociones el comprador se subroga en el saldo pendiente de dichos préstamos o lo cancela en el momento de la escrituración de la entrega.

Una parte significativa de los flujos de pago a corto plazo indicados en las tablas anteriores están cubiertos mediante instrumentos de financiación o mediante acuerdos de pago y compensación con cuentas a cobrar. Por otra parte, como se indica en la Nota 20 alguno de los compromisos de vencimiento de bilaterales está actualmente en negociación y se estima que pueden acordarse condiciones similares a las de la refinanciación de préstamos bilaterales. La cobertura del resto de flujos depende en gran medida de la evolución del sector inmobiliario y, de forma especial, de la reactivación del mercado de suelo que permita poner en valor activos inmobiliarios con obtención de liquidez.

La Sociedad Dominante ha realizado un análisis de la cobertura de sus compromisos de pago. Para este análisis de cobertura se han recalculado los compromisos que aparecen en las tablas anteriores teniendo en cuenta los siguientes efectos:

- Minoración de los compromisos de pago en los importes cubiertos a través de avales o cantidades garantizadas mediante depósitos pignorados.
- Minoración de las cantidades que, aun apareciendo en el Balance como deudas a corto plazo (y que están así recogidas al estar garantizadas con activos clasificados a corto), tienen establecidos vencimientos a más de un año o no es previsible que deba realizarse el pago a corto plazo, al ser cantidades asociadas a la consecución de hitos urbanísticos.
- Aumento de los compromisos de pago con aquellas cantidades todavía no comprometidas pero que corresponden a proyectos en desarrollo o a gastos relacionados con la estructura operativa de la Sociedad Dominante.

Con todo ello, se ha estimado que el importe total de compromisos de pago para el año 2011 asciende, aproximadamente, a 44 millones de euros.

De acuerdo con las previsiones de la Sociedad Dominante, la cobertura de estas necesidades se realizaría a través de: la tesorería generada a través de las ventas de stock de producto terminado; las disposiciones pendientes de las líneas de finan-

ciación disponibles; las operaciones de venta de suelo en curso de formalización; la ampliación de plazo de dispensa concedido por las entidades financieras; la ralentización de proyectos en curso en la medida en que no tengan instrumentos específicos de financiación y la reducción de gastos generales. En cualquier caso, la Sociedad Dominante estima que, teniendo en cuenta la situación actual desfavorable del mercado inmobiliario y la posición de tesorería de la Sociedad Dominante, debe darse mayor consistencia a este nivel de cobertura ante posibles desviaciones negativas de los cobros previstos. Además, debe asegurarse el contar con una cierta holgura para poder afrontar las hipotéticas consecuencias derivadas de la materialización de posibles pasivos contingentes. Por ello, los Administradores de la Sociedad han considerado conveniente proceder a la revisión del Plan de negocio de la Sociedad como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras para buscar fórmulas que permitan obtener el soporte financiero necesario acorde a esa realidad.

3.2. Gestión del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo, en relación con la gestión del capital, son el salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como empresa en funcionamiento para procurar un rendimiento para los accionistas, para mantener una estructura óptima de capital y reducir su coste.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría reembolsar capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

En este sentido, y dentro de una situación de mercado estable, el endeudamiento óptimo del Grupo se fijaría sobre la base de un ratio global Loan to Value que relaciona la deuda financiera neta con el valor bruto de los activos a precios de mercado.

Actualmente la situación del mercado inmobiliario está lejana de poder hacer mediciones dentro de un marco estable y se caracteriza por una contención de la demanda que está provocando una reducción en los valores que se están asignando a los activos inmobiliarios por parte de los expertos independientes. Todo ello está condicionando en gran medida la evolución de este ratio y haciendo que su significatividad quede condicionada por este entorno de inestabilidad. De hecho, dentro del acuerdo marco de refinanciación firmado con las entidades, la obligatoriedad de que esté por debajo de un determinado umbral quedó aplazada hasta el 31 de diciembre de 2011 (Ver Nota 20).

En cualquier caso, y a efectos de evaluación comparativa, en la siguiente tabla se incluye el cálculo del citado ratio a 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 (en miles de euros):

	2010	2009
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	1.458.133	1.481.788
Pasivos financieros corrientes y no corrientes (Nota 20)	47.328	49.668
Otra deuda financiera	(549)	52.779
Deuda financiera	1.504.912	1.584.235
Menos:		
Activos financieros corrientes (Nota 10)	90.216	108.945
Efectivo y otros líquidos equivalentes (Nota 14)	11.584	15.524
Total Deuda Financiera Neta	1.403.112	1.459.766
Gross Assets Value (GAV)	1.701.418	1.886.037
LOAN TO VALUE (LTV)	82,5%	77,4%

El concepto de Deuda financiera comprende la deuda con entidades de crédito, tanto del pasivo corriente como del pasivo no corriente, otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. El concepto "Otra deuda financiera" incluía en el ejercicio 2009 la deuda financiera neta de las sociedades asociadas y la deuda con carga financiera asociada a adquisiciones de suelo. Dado que esta última correspondía en su mayor parte a las cantidades pendientes de la compra de suelo en Brasil, al haber salido del perímetro la sociedad que tenía esas obligaciones de pago, este concepto no es aplicable en el año 2010, por lo que este epígrafe solamente recoge la deuda financiera de las sociedades asociadas por el porcentaje de participación que le corresponde al Grupo en las mismas.

El concepto de Deuda financiera Neta es la diferencia entre la Deuda financiera, tal y como se define en el punto anterior, y la suma de los epígrafes "Activos financieros corrientes" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" que se presenta en el Balance de Situación Consolidado.

El Gross Assets Value (GAV) es el valor bruto de mercado calculado sobre la base de la valoración de la cartera de activos realizada por un valorador independiente. Sobre la base de esos informes de valoración, para llegar a la cifra de GAV del cuadro anterior, se ha integrado el 100% del valor de mercado de la sociedad dominante, el 100% de los valores de las sociedades dependientes y el valor de mercado equivalente

al porcentaje de participación en las sociedades multigrupo y asociadas. Asimismo para la consideración de los activos futuros, se ha deducido de su valor de mercado el coste incurrido y el pendiente de incurrir hasta que los activos se incorporen de manera definitiva a la cartera de propiedades del Grupo.

El cálculo de este ratio se ha realizado utilizando la misma metodología que en años anteriores a efectos de comparación, metodología de cálculo que es diferente a la recogida en el contrato de financiación sindicada. (Nota 20).

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables en cada circunstancia.

El Grupo hace estimaciones y juicios en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

a) Reconocimiento de ingresos

El Grupo utiliza el método del porcentaje de realización en la contabilización de los ingresos derivados de los contratos de construcción y urbanización en curso, cuyos costes totales son una estimación realizada por el Grupo. La desviación en el cálculo de estos costes puede afectar a la rentabilidad futura de dichos contratos (ver Nota 2.24).

El Grupo evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la nota 2.22, prestando especial atención a los análisis de transmisión de riesgos y ventajas significativos.

b) Estimación de valores razonables

b.1) Inversiones inmobiliarias y existencias cuando no tienen un mercado activo (Ver Notas 2.6 y 2.12).

b.2) Instrumentos financieros cuando se trata de instrumentos no cotizados (Ver Notas 2.10 y 2.11).

c) Provisiones

El Grupo hace estimaciones y juicios, basados en información obtenida de expertos independientes y la propia experiencia del Grupo en base a información histórica, en relación a todas las provisiones tales como:

c.1) Provisiones relacionadas con activos financieros (ver Nota 2.10).

(c.2) Provisiones por deterioro de inmovilizado material, activo intangible, y existencias (ver Notas 2.5, 2.6, 2.12).

c.3) Provisiones relacionadas con cuentas comerciales a cobrar (ver Nota 2.13).

c.4) Provisiones para riesgos y gastos (ver Nota 2.21).

d) Vida útil

El Grupo estima la vida útil de los activos de inmovilizado material e intangible con el fin de registrar de forma razonable la amortización de dicho tipo de activos (ver Notas 2.5 y 2.7).

e) Permutas

Se realizan estimaciones de costes futuros en el caso de adquisiciones por permuta (ver Nota 2.12).

f) Impuestos diferidos de activo

El Grupo realiza estimaciones en cuanto a la recuperabilidad de los impuestos diferidos para su registro contable (ver Nota 2.19).

5. Información financiera por segmentos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

A. Gestión de suelo. Adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo se han centrado en el ejercicio 2010 y 2009, fundamentalmente en la Zona Centro y en la Comunidad Valenciana. Adicionalmente, en este segmento también se incluye los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comu-

nidades de propietarios y otras formas de autopromoción como resultado del proyecto “Quabit”, iniciado por el Grupo al inicio del ejercicio, a través de su sociedad dependiente Quabit Comunidades, S.L..

C. Patrimonio en renta. Incluye aquellas actividades destinadas a administrar la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales), así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

D. Otras operaciones del Grupo. Comprenden principalmente las partidas que no pueden ser atribuidas a ninguna línea específica.

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detallan a continuación:

Información por segmentos a 31/12/2010

Concepto	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	9.046.276	84.486.208	1.910.135	954.756	96.397.375
Total ingresos	9.046.276	84.486.208	1.910.135	954.756	96.397.375
Aprovisionamientos	(9.912.613)	(109.240.389)	(191.287)	191.775	(119.152.514)
Otros ingresos de explotación	89.239	150.231	620.468	5.201.162	6.061.100
Variación de las provisiones de tráfico	(18.651.752)	(10.695.509)	(1.301)	2.948.858	(26.399.704)
Gastos del personal	(1.127.831)	(166.137)	(6.297)	(6.533.908)	(7.834.173)
Deterioro del inmovilizado material	-	(82.306)	43.321	2.634	(36.351)
Amortización	-	(6.723)	(42.981)	(508.599)	(558.303)
Otros gastos de explotación	(2.109.787)	(6.581.526)	(1.241.159)	(13.878.268)	(23.810.740)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(10.743)	(10.743)
Resultado por venta de participaciones de empresas del grupo	7.078.501	-	-	-	7.078.501
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(453.653)	-	(453.653)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(15.587.967)	(42.136.151)	637.246	(11.632.333)	(68.719.205)
Ingresos financieros	1.880.589	420.829	31	2.374.862	4.676.311
Gastos financieros	(9.396.949)	(11.997.126)	(1.150.428)	(27.409.975)	(49.954.478)
Resultado financiero neto	(7.516.360)	(11.576.297)	(1.150.397)	(25.035.113)	(45.278.167)
Resultado de inversiones en asociadas	-	(2.351.093)	-	-	(2.351.093)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(23.104.327)	(56.063.541)	(513.151)	(36.667.446)	(116.348.465)
OTRA INFORMACIÓN					
Inversiones	1.343	271.496	148.130	34.527	455.496
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	78.217.874	-	78.217.874
Inmovilizado material y activos intangibles	17.500.786	382.008	72.891	2.418.817	20.374.502
Existencias	1.140.766.340	294.645.101	-	2.270.859	1.437.682.300
Resto	206.822.357	38.663.813	15.469.516	614.590	261.570.276
TOTAL ACTIVO	1.365.089.483	333.690.922	93.760.281	5.304.266	1.797.844.952
Pasivos del segmento	659.970.073	171.830.621	42.106.745	792.570.514	1.666.477.953
TOTAL PASIVO	659.970.073	171.830.621	42.106.745	792.570.514	1.666.477.953

Información por segmentos a 31/12/2009

Concepto	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	84.585.079	85.424.388	1.033.696	46.043	171.089.206
Total ingresos	84.585.079	85.424.388	1.033.696	46.043	171.089.206
Aprovisionamientos	(90.318.778)	(96.602.428)	(255.075)	(295.983)	(187.472.264)
Otros ingresos de explotación	3.614.448	1.130.859	2.338.382	428.533	7.512.222
Variación de las provisiones de tráfico	(46.311.429)	5.226.702	-	1.543.318	(39.541.409)
Gastos del personal	(1.659.859)	(1.652.268)	(413.625)	(5.653.905)	(9.379.657)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(59.480)	(145.242)	(204.722)
Amortización	(7.447)	-	-	(656.300)	(663.747)
Otros gastos de explotación	(5.026.496)	(9.243.102)	(659.411)	(8.319.583)	(23.248.592)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	(5.392)	(6.664)	(12.056)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(4.541.669)	-	(4.541.669)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(55.124.482)	(15.715.849)	(2.562.574)	(13.059.783)	(86.462.688)
Ingresos financieros	2.698.689	70.081	525.725	2.180.307	5.474.802
Gastos financieros	(7.516.903)	(16.395.697)	(1.653.222)	(41.812.466)	(67.378.288)
Resultado financiero neto	(4.818.214)	(16.325.616)	(1.127.497)	(39.632.159)	(61.903.486)
Resultado de inversiones en asociadas	-	-	-	924.778	924.778
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(59.942.696)	(32.041.465)	(3.690.071)	(51.767.164)	(147.441.396)
OTRA INFORMACIÓN					
Inversiones	16.984.457	-	5.666.702	286.760	22.937.919
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	78.523.397	-	78.523.397
Inmovilizado material y activos intangibles	17.646.842	410.606	78.349	2.565.125	20.700.922
Existencias	1.235.804.745	370.696.506	-	-	1.606.501.251
Resto	233.311.903	48.593.278	16.947.510	-	298.852.691
TOTAL ACTIVO	1.486.763.490	419.700.390	95.549.256	2.565.125	2.004.578.261
Pasivos del segmento	728.703.399	214.451.418	40.643.566	773.451.392	1.757.249.775
TOTAL PASIVO	728.703.399	214.451.418	40.643.566	773.451.392	1.757.249.775

A 31 de diciembre de 2010 el Grupo no mantiene activos en el exterior por importe significativo. El importe de los activos financieros y no financieros en el exterior a 31 de diciembre de 2009 era de 50.465 miles de euros correspondientes a las sociedades dependientes Brasil Real Estate New Project Participações, S.A., domiciliada en Brasil y Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L., do-

miciliada en Rumanía. Ambas sociedades han salido del perímetro de consolidación en diciembre de 2010 (Ver Nota 1.1).

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

2010					
Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(18.651.752)	(10.695.509)	(1.301)	2.948.858	(26.399.704)
Deterioro del inmovilizado material	-	(82.306)	43.321	2.634	(36.351)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(453.653)	-	(453.653)
Total	(18.651.752)	(10.777.815)	(411.633)	2.951.492	(26.889.708)
2009					
Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(46.311.429)	5.226.702	-	1.543.318	(39.541.409)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(59.480)	(145.242)	(204.722)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(4.541.669)	-	(4.541.669)
Total	(46.311.429)	5.226.702	(4.601.149)	1.398.076	(44.287.800)

No se han realizado transacciones entre Segmentos en 2010 ni en 2009.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria
Al 31 de diciembre 2008		
Coste o valoración	2.445.555	309.204
Amortización acumulada	(53.319)	(155.171)
Pérdidas por deterioro	(898.168)	-
Importe neto en 2008	1.494.068	154.033
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:		
Importe neto en libros inicial	1.494.068	154.033
Altas	-	22.885
Traspasos de coste a inversiones inmobiliarias	-	-
Traspasos de costes de construcciones	563.858	-
Traspasos de deterioro de valor de construcciones	(47.024)	-
Cargo por amortización	(37.936)	(38.960)
Bajas de amortización	-	-
Dotación de pérdidas por deterioro	(75.128)	-
Reversión por deterioro	15.648	-
Traspasos del deterioro asociado a inversiones inmobiliarias	-	-
Importe neto en 2009	1.913.486	137.958
Al 31 de diciembre 2009		
Coste o valoración	3.009.413	332.089
Amortización acumulada	(91.255)	(194.131)
Pérdidas por deterioro	(1.004.672)	-
Importe neto en libros 2009	1.913.486	137.958
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:		
Importe neto en libros inicial	1.913.486	137.958
Altas	1.343	-
Bajas de coste	-	-
Cargo por amortización	(48.257)	(29.433)
Bajas de amortización	-	-
Salidas del perímetro	-	-
Dotación de pérdidas por deterioro	(82.306)	-
Reversión por deterioro	43.322	-
Importe neto en 2010	1.827.588	108.525
Al 31 de diciembre 2010		
Coste o valoración	3.010.756	332.089
Amortización acumulada	(139.512)	(223.564)
Pérdidas por deterioro	(1.043.656)	-
Importe neto en 2010	1.827.588	108.525

Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
1.381.606	1.653.478	46.860	26.906.445	32.743.148
(483.132)	(682.875)	-	-	(1.374.497)
-	-	-	(2.377.964)	(3.276.132)
898.474	970.603	46.860	24.528.481	28.092.519
898.474	970.603	46.860	24.528.481	28.092.519
273.705	3.498	-	-	300.088
-	-	-	(26.342.587)	(26.342.587)
-	-	-	(563.858)	-
-	-	-	-	(47.024)
(357.581)	(99.273)	-	-	(533.750)
-	(6.664)	-	-	(6.664)
-	(145.242)	-	-	(220.370)
-	-	-	-	15.648
-	-	-	2.377.964	2.377.964
814.598	722.922	46.860	-	3.635.824
1.655.311	1.643.648	46.860	-	6.687.321
(840.713)	(775.484)	-	-	(1.901.583)
-	(145.242)	-	-	(1.149.914)
814.598	722.922	46.860	-	3.635.824
814.598	722.922	46.860	-	3.635.824
18.656	271.496	-	-	291.495
-	(202.151)	-	-	(202.151)
(122.784)	(261.388)	-	-	(461.862)
-	47.241	-	-	47.241
(26.667)	-	-	-	(26.667)
-	-	-	-	(82.306)
-	145.242	-	-	188.564
683.803	723.362	46.860	-	3.390.138
1.673.967	1.712.993	46.860	-	6.776.665
(990.164)	(989.631)	-	-	(2.342.871)
-	-	-	-	(1.043.656)
683.803	723.362	46.860	-	3.390.138

A 31 de diciembre de 2010 hay inmovilizado material afecto a garantía hipotecaria cuyo valor neto contable asciende a 466 miles de euros (553 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) siendo la deuda financiera asociada de 397 miles de euros (398 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

El anticipo de inmovilizado material se corresponde en su totalidad con una entrega a cuenta para la construcción de una caseta de ventas. El compromiso total de adquisición asciende a 156 miles de euros, por lo que el importe pendiente de pago es de 109 miles de euros. No hay otros compromisos de compra.

No existen compromisos para la venta de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2010 y 2009.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es suficiente.

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2010 asciende a 705 miles de euros (310 miles de euros en 2009) los cuales se mantienen en uso, en su totalidad, al 31 de diciembre de 2010. No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones".

El Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro del inmovilizado material mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 2.9. Como consecuencia de lo anterior, se han identificado indicios de pérdida de valor de varios elementos del activo tangible al comparar el coste de producción de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2010 y 2009, por lo que se ha procedido a registrar el correspondiente deterioro. Los datos referentes a estos activos, que forman parte del epígrafe de "Terrenos y construcciones" y "Otro Inmovilizado" son los siguientes:

Activo	2010		2009	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Construcciones	777.584	(512.983)	1.095.347	(526.260)
Construcciones	1.240.475	(359.475)	1.258.953	(378.553)
Construcciones	554.880	(88.892)	563.858	(99.859)
Construcciones	298.305	(82.306)	-	-
Otro inmovilizado	723.362	-	868.164	(145.242)
	3.594.606	(1.043.656)	3.786.322	(1.149.914)

El Inmovilizado material incluye vehículos, maquinaria e instalaciones por los siguientes importes de activos donde el Grupo es el arrendatario bajo contratos de arrendamiento financiero:

	2010	2009
Coste arrendamientos financieros capitalizados	136.866	594.824
Depreciación acumulada	(86.038)	(255.364)
Importe neto en libros	50.828	339.460

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

	2010	2009
Inicio del ejercicio	78.523.397	53.433.741
Adquisiciones	148.130	5.666.702
Traspasos de Inmovilizado material (Nota 6)	-	23.964.623
Pérdidas en valor razonable	(453.653)	(4.541.669)
	78.217.874	78.523.397

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (Knight Frank España, S.A.).

La actualización del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tiene su reflejo en resultados, registrándose la variación de la valoración en el epígrafe “Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

No se han producido movimientos significativos durante el año 2010.

A 31 de diciembre de 2009, las principales adiciones del ejercicio se corresponden con los costes incurridos en la construcción de una nave industrial en Cervelló y un edificio de oficinas en Hospitalet. La Sociedad Dominante traspasó de “Inmovilizado Material” el importe de los costes y del deterioro de las “Inversiones Inmobiliarias en Curso” registrados a 31 de diciembre de 2008, en cumplimiento con la NIC 40, modificada en el año 2009.

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de las Inversiones inmobiliarias cuyo valor a 31 de diciembre de 2010 asciende a 78.218 miles de euros (78.523 miles de euros en el ejercicio 2009). La deuda hipotecaria bilateral asociada a dichos inmuebles es de 44.725 miles de euros (42.805 miles de euros en el ejercicio 2009).

A 31 de diciembre de 2010 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.648 miles de euros (1.648 miles de euros en 2009). No se han activado gastos financieros durante el año 2010 (526 miles de euros en el ejercicio 2009) (Nota 28). La tasa media de capitalización estuvo en el ejercicio 2009 en torno al 4,59 %.

No existen compromisos de compra o venta de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2010 ni 2009.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.910 miles de euros (957 miles de euros en el ejercicio 2009). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados según el vencimiento de los contratos mantenidos a 31 de diciembre de 2010 se detallan a continuación:

Ingresos futuros de arrendamientos	2010
A un año	1.139.994
Entre uno y cinco años	2.021.885
A más de cinco años	83.208
	3.245.087

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2010 ascienden a 659 miles de euros (543 miles de euros en 2009).

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían compromisos de mantenimiento y/o mejora de los activos inmobiliarios, ni de otras obligaciones contractuales. Adicionalmente, no se han establecido cuotas contingentes en los contratos de arrendamientos celebrados a 31 de diciembre de 2010.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos inmuebles. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran la cobertura de estas pólizas suficiente a 31 de diciembre de 2010.

8. Activos intangibles

El detalle y movimiento de las principales clases de activos intangibles se muestran a continuación:

	Derechos de Agente Urbanizador	Aplicaciones informáticas	Propiedad industrial	Total
Coste	3.727.515	876.319	34.530	4.638.364
Amortización acumulada	(3.727.515)	(693.686)	(6.525)	(4.427.726)
Importe neto en 2008	-	182.633	28.005	210.638
Importe neto en libros inicial	-	182.633	28.005	210.638
Altas	16.905.536	75.110	3.811	16.984.457
Bajas de coste	(3.727.515)	-	-	(3.727.515)
Cargo por amortización	-	(126.975)	(3.022)	(129.997)
Bajas de amortización acumulada	3.727.515	-	-	3.727.515
Al 31 de diciembre de 2009	16.905.536	130.768	28.794	17.065.098
Coste	16.905.536	951.429	38.342	17.895.307
Amortización acumulada	-	(820.661)	(9.548)	(830.209)
Importe neto en 2009	16.905.536	130.768	28.794	17.065.098
Importe neto en libros inicial	16.905.536	130.768	28.794	17.065.098
Altas	-	15.871	-	15.871
Bajas de coste	-	(540)	-	(540)
Cargo por amortización	-	(93.510)	(2.931)	(96.441)
Bajas de amortización acumulada	-	376	-	376
Al 31 de diciembre de 2010	16.905.536	52.965	25.863	16.984.364
Coste	16.905.536	966.760	38.342	17.910.638
Amortización acumulada	-	(913.795)	(12.479)	(926.274)
Importe neto en 2010	16.905.536	52.965	25.863	16.984.364

Con fecha 23 de febrero de 2009 un accionista de la Sociedad Dominante cedió y transmitió a Quabit Inmobiliaria, S.A. todos y cada uno de los derechos y obligaciones que la primera tenía en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal.

El precio de transmisión fue de 17.336 miles de euros, precio en condiciones equivalentes a las que se darían en transacciones en condiciones de independencia mutua entre las partes basándose en la existencia de un informe de valoración elaborado por la entidad “CBRE Richard Ellis” (CBRE Valuation Advisory S.L.) quien como experto independiente asignó un valor de mercado de 17.435.000 euros al activo objeto del estudio, es decir, los derechos edificatorios que Grupo Rayet, S.A.U. percibiría como socio de la UTE E.P. IRIEPAL, que ostenta la condición de agente urbanizador en los sectores SP71-74-75-76 y SNP de Iriepal y Taracena. El informe indica que ha sido realizado de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña. Dicho informe indica que la propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “valor de mercado” que se define como “el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones de mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar a venta”.

La diferencia entre el precio de adquisición y los saldos netos contables de esta U.T.E. que asciende a 16.905 miles de euros, se ha considerado como un activo intangible denominado “Derechos de Agente Urbanizador” ya que dicha U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores “SNP Polígonos Entorno a Iriepal” y “SNP de Taracena” (Nota 23).

En noviembre de 2009 la Sociedad tuvo conocimiento del fallo de la sentencia de primera instancia en el procedimiento

judicial iniciado por el agente urbanizador en relación con el cálculo de la cuota de reemplazo que sirve para cuantificar los terrenos a recibir por su parte en concepto de cobro de costes de urbanización, y que en caso de confirmarse, no tendría por qué afectar necesaria ni inmediatamente a la valoración del activo, ya que ésta no será definitiva hasta la finalización de la tramitación urbanística del mismo. Dicha sentencia se encuentra recurrida. En todo caso, si el supuesto indicado llegara a materializarse, el Patrimonio de la Sociedad no se vería afectado dado que Grupo Rayet S.A.U. vendría obligada a paliar el menoscabo que en su caso pudiera producirse en virtud de los compromisos asumidos al respecto.

El contravalor de esta operación se compensó con deuda que Grupo Rayet, S.A.U. mantenía con Quabit Inmobiliaria, S.A. y que se encontraba registrada en el epígrafe “Activos financieros corrientes” del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2008.

Los Derechos de Agente Urbanizador deteriorados en el año 2009, correspondían a la diferencia positiva entre el valor contable asignado a las participaciones de la Sociedad Dominante en la empresa participada Almenamar, S.L. (sociedad absorbida en el proceso de fusión de 2008) y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de esta sociedad en el momento de su adquisición. Esta diferencia se correspondía con el valor de la condición de Agente Urbanizador que tenía esta sociedad en el Plan de Actuación Integrada Sector Playa de Almenara (Castellón). La Sociedad Dominante amortizó dicho activo dado que no se esperaban beneficios futuros relacionados con esta actividad y dio de baja este activo en el año 2009, disminuyendo coste y amortización acumulada.

El Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los activos intangibles mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 2.7

9. Inversiones en asociadas

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

El movimiento habido en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	2010	2009
Saldo inicial	6.665.549	8.639.091
Participación en el resultado	(1.446.892)	(2.047.147)
Otros	270	73.605
Saldo final	5.218.927	6.665.549

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada un resultado total de inversiones en asociadas de 2.351 miles de euros (una pérdida de 925 miles de euros en el ejercicio 2009), del cual 904 miles de euros corresponden a su participación en el resultado de las entidades asociadas con valor razona-

ble negativo al 31 de diciembre 2010 (Ver nota 23). El importe restante de 1.446 miles de euros de la "Participación en el resultado" corresponde al aporte de las entidades asociadas con valor razonable positivo, las cuales son Alboraya Marina Nova, S.L., Marina Litoral, S.L., Masía de Montesano, S.L. y Nova Panorámica, S.L..

La participación del Grupo en los resultados de sus asociadas, así como en el total de sus activos y pasivos, es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2010

Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio / (Pérdida)	% de participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	146.845	93.425	-	(506)	47,50%	28.072
Landscape Ebrosa, S.L.	76.834.492	78.057.935	305.142	(1.121.886)	49,50%	-
Marina Litoral, S.L.	1.879.899	-	-	(599)	50,00%	940.210
Masía de Montesano, S.L.	6.757.769	1.834.724	224.885	(440.686)	33,33%	1.437.740
Nova Panorámica, S.L.	28.934.608	27.629.995	354.171	(1.008.344)	50,00%	2.812.905
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.166.196	1.265.020	-	(3.199)	40,00%	-
	115.719.809	108.881.099	884.198	(2.575.220)		5.218.927

A 31 de diciembre de 2009

Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio / (Pérdida)	% de participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	147.275	88.232	-	(3.121)	47,50%	28.045
Landscape Ebrosa, S.L.	93.473.186	92.924.167	14.512.801	(1.195.664)	49,50%	-
Marina Litoral, S.L.	1.891.784	465	37.337	36.068	50,00%	945.659
Masía de Montesano, S.L.	9.167.377	2.583.311	298.598	(520.826)	33,33%	1.992.016
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	42.535.496	44.712.195	477	(1.975)	25,00%	-
Nova Panorámica, S.L.	25.341.287	23.028.329	331.689	(1.498.661)	50,00%	3.699.829
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.165.710	1.261.314	-	(13.221)	40,00%	-
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	325.053	325.758	-	(1.116)	50,00%	-
	174.047.168	164.923.771	15.180.903	(3.198.516)		6.665.549

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de las sociedades asociadas. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2010 y a 31 de diciembre de 2009 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Con fecha 10 de diciembre de 2009 se otorgó escritura pública de disolución con liquidación de la sociedad participada Vivien- das Protegidas Molinet, S.L.. En el ejercicio 2010, se ha proce-

dido a la contabilización de la baja en la participación con la inscripción definitiva en el Registro Mercantil. (Notas 1 y 23). Como consecuencia de esta liquidación se ha registrado una pérdida en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2010 por un importe de 123 miles de euros.

En el ejercicio 2010 el porcentaje de participación en el capital social de la sociedad asociada Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. disminuyó de un 25% a un 4,9%, debido a que la Sociedad Dominante no suscribió el 25% de la nuevas participaciones emitidas para la ampliación de capital aprobada por

la Junta Extraordinaria de Socios el 24 de junio de 2010. Como consecuencia de esta pérdida de influencia significativa en esta sociedad, la Sociedad Dominante procedió a corregir el valor de la inversión mantenida en libros al 31 de diciembre de 2010 de acuerdo a la norma internacional contable nº 39, procediendo a registrar un beneficio como resultado de la actualización a valor razonable de “Activos financieros disponibles para la venta” (ver Nota 10) en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2010 por un importe de 1.330 miles de euros.

Las sociedades asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2010 y 2009.

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	2010		2009	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	9.636.605	-	7.786.605	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	2.192.480	-	2.178.127
Préstamos y cuentas a cobrar	47.807.037	76.811.742	32.819.951	90.853.116
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	424.627	11.211.510	9.253.207	15.914.058
	57.868.269	90.215.732	49.859.763	108.945.301

La totalidad de las inversiones corrientes tiene un vencimiento superior a tres meses y no superior a doce meses.

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones permanentes en sociedades que no forman parte del perímetro

de consolidación, dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

El movimiento habido en este capítulo ha sido el siguiente:

	2010	2009
Saldo inicial	7.786.605	7.787.150
Traspaso (Nota 1)	1.850.000	-
Bajas	-	(545)
Saldo final	9.636.605	7.786.605
Menos: Parte no corriente	9.636.605	7.786.605
Parte corriente	-	-

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	Participación Directa	Coste de la participación
Residencial Golf Mar, S.L.	7,14%	2.246.500
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	11,58%	5.450.000
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	4,95%	1.850.000
Otras	-	90.105
		9.636.605

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	Participación Directa	Coste de la participación
Residencial Golf Mar, S.L.	7,14%	2.246.500
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	11,58%	5.450.000
Otras	-	90.105
		7.786.605

105

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no puede determinarse su valor razonable con fiabilidad, estos activos se han valorado por su valor razonable en el momento de la adquisición y al 31 de diciembre de 2010.

El detalle del patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figura en las últimas cuentas anuales aprobadas de las sociedades a 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2009	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	19.379.463	(4.507.796)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	46.104.401	(359.537)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	2.176.698	(1.179.080)
A 31 de diciembre de 2008	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	23.887.259	(3.525.494)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	46.458.938	(89.500)

Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado

Los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado a 31 de diciembre de 2010 ascienden a 2.192 miles de euros (2.178 miles de euros en 2009).

Este epígrafe se corresponde en su totalidad a participaciones en fondos de inversión inferiores al 1% en el patrimonio de cada uno de ellos, que se valoran a su valor liquidativo.

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	2010		2009	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos a empresas de control conjunto	-	37.041.469	3.597.000	33.404.092
Créditos a empresas vinculadas	25.922.230	6.803.360	29.222.951	10.813.169
Créditos a empresas asociadas	9.500.000	30.799.800	-	42.960.030
Otros créditos	12.384.807	2.167.113	-	3.675.825
	47.807.037	76.811.742	32.819.951	90.853.116

Los créditos y préstamos a cobrar no presentan un valor razonable que difiera significativamente del valor en libros al no existir contratos significativos que presenten remuneración fija. La mayor parte de los préstamos y cuentas por cobrar corrientes tienen establecido duración anual con prórroga tácita por un año y está previsto que esta prórroga se produzca en el año 2011.

Los vencimientos por año de los créditos no corrientes, se detallan a continuación:

Año de vencimiento	2010	2009
2011	-	21.597.000
2012	21.884.807	11.222.951
2015	25.922.230	-
Total	47.807.037	32.819.951

Créditos con empresas de control conjunto:

El saldo del epígrafe “Créditos a empresas de control conjunto” incluye la parte proporcional de los préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a empresas de control conjunto participadas por la Sociedad Dominante que no han sido eliminados en el proceso de consolidación. La retribución de

los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. El tipo de interés medio de los préstamos ordinarios concedidos a empresas de control conjunto ha sido de Euribor a 1 año más 1%. A continuación se detalla la composición de los préstamos con negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2010 y 2009:

	2010		2009	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	32.512.447	3.597.000	28.844.949
Préstamos ordinarios	-	4.465.234	-	4.559.143
Intereses de préstamos ordinarios	-	61.694	-	-
Intereses de préstamos participativos	-	2.094	-	-
	-	37.041.469	3.597.000	33.404.092

107

A 31 de diciembre de 2009 no existen saldos a cobrar por concepto de intereses de préstamos ordinarios.

Durante el ejercicio 2010 el Grupo ha reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos por importe de 330 miles de euros (38 miles de euros en el ejercicio 2009) (Nota 32).

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detallan a continuación:

A 31 de diciembre de 2010	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	
Cuenta corriente	2.127.386	
Préstamos	25.801.634	
Intereses devengados	4.796.570	
Total	32.725.590	

A 31 de diciembre de 2009	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Otros accionistas minoritarios
Cuenta corriente	551.560	-
Préstamos	35.424.182	261.609
Intereses devengados	3.798.769	-
Total	39.774.511	261.609

Los principales acuerdos celebrados con empresas vinculadas durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se describen a continuación:

I) Acuerdo de compensación de deuda con Kavaal Real Estate, S.L.

Con fecha 19 de febrero de 2010 la Sociedad Dominante y la sociedad vinculada Kavaal Real Estate, S.L. firmaron un acuerdo de compensación y liquidación de saldos. Mediante este acuerdo se realizó una compensación de saldos cruzados de la que resultó un importe a pagar por parte de la Sociedad Dominante por un total de 1.584 miles de euros, importe por el que se emitió pagaré con vencimiento en 2013. A través de este acuerdo se cancelan saldos deudores recogidos en el activo del Balance de Situación Consolidado adjunto por un importe total de 846 miles de euros (Notas 10 y 13) y saldos acreedores recogidos en el epígrafe Pasivos financieros corrientes por importe de 2.900 miles de euros (Nota 20). Adicionalmente se consideraron todas las operaciones devengadas y pendientes de pago desde el 1 de enero de 2010 hasta la fecha del acuerdo, hasta determinar el importe de liquidación.

II) Acuerdo de refinanciación de deuda con Grupo Rayet, S.A.U.

En fecha 30 de septiembre de 2009 la Sociedad Dominante y varias sociedades del accionista Grupo Rayet, S.A.U. firmaron un acuerdo de novación de contrato de compensación y reconocimiento de deuda firmado en diciembre de 2008. Mediante esta novación se estableció un nuevo calendario de pagos, de forma que se determinaba que la deuda debería quedar completamente cancelada en noviembre de 2012. Como consecuencia de ese calendario de pagos, en el ejercicio 2009 se reclasificaron 29.223 miles de euros de activo corriente a no corriente por la parte con vencimiento a más de un año.

Durante el año 2010 se ha compensado la cantidad prevista de 10.000.000 de euros contra cuentas a pagar a sociedades del Grupo Rayet, S.A.U. correspondientes a servicios prestados por las mismas.

Con fecha 25 de enero de 2011 la Sociedad y Grupo Rayet, S.A.U., dentro del marco del proceso que Grupo Rayet, S.A.U. había iniciado a esa fecha para la refinanciación con todos sus acreedores no financieros y comerciales, han firmado un Acuerdo de refinanciación de deuda. En virtud de dicho acuerdo se establece que:

- El importe de los servicios prestados por sociedades pertenecientes a Grupo Rayet pendientes de pago por Quabit Inmobiliaria, S.A. minorado por cantidades debidas por algunas de esas empresas a Quabit Inmobiliaria, S.A., que ofrecen un saldo neto acreedor para Quabit Inmobiliaria, S.A. de 4.298.523 euros será retenida y compensada por Quabit Inmobiliaria, S.A., resultando una cantidad pendiente de pago por parte de Grupo Rayet, S.A.U. de 21.125.658 euros de principal más 4.796.571 euros de intereses, cantidades que totalizan 25.922.229 euros.
- El citado importe de 25.922.229 euros más los intereses que se devenguen hasta la fecha de pago, será refinanciado en su totalidad a cinco años, es decir, hasta el 24 de enero de 2016, dejando abierta la posibilidad de poder continuar con la compensación de deuda a partir del año 2013.
- Adicionalmente, se establece una cláusula de mejora de condiciones por la cual Grupo Rayet, S.A.U. asume el compromiso de aplicar, a requerimiento de Quabit Inmobiliaria, S.A. las condiciones pactadas con sus otros acreedores no financieros y comerciales, en caso de que la Sociedad Dominante considere que alguno de esos acuerdos sea más favorable que el pactado entre Quabit Inmobiliaria, S.A. y Grupo Rayet, S.A.U..

La eficacia de este acuerdo queda sometida, como condición suspensiva a la aprobación de las entidades financieras que firmaron los contratos de financiación sindicada dentro del proceso de refinanciación seguido por la Sociedad en el año 2009 (Ver Nota 20).

Como consecuencia de este acuerdo se han reclasificado 4.299 miles de euros al activo corriente, manteniéndose el resto de la deuda pendiente como activo no corriente.

Los saldos en concepto de cuentas corrientes y préstamos mantenidos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades de su grupo han devengado, al igual que en el año 2009 un tipo de interés igual a Euribor + 2 puntos.

Créditos a empresas asociadas:

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los saldos en concepto de "Créditos a empresas asociadas" corresponden a los créditos concedidos a las empresas asociadas de la Sociedad Dominante. El principal componente de este saldo en ambas fechas, es el préstamo participativo concedido a la participada Landscape Ebro, S.L. por importe de 32.819 miles de euros. La retri-

bución de este préstamo participativo se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. Dado que la asociada Landscape Ebrosa, S.L. ha generado pérdidas en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, no se han devengado intereses en 2010 (Ver Nota 23).

Estos saldos se presentan por su coste amortizado. El tipo de interés del resto de préstamos ha oscilado entre el 1,75% y el 3,26% anual (en 2009, entre 3,68% y el 6,5% anual).

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, este epígrafe recoge principalmente préstamos concedidos a terceros y el principal

importe que se recoge en este epígrafe corresponde al crédito a cobrar por la enajenación de las participaciones de las sociedades Brasil Real Estate New Projects Participações, S.A por su valor nominal de 11.824 miles de euros (Ver Nota 1). El Grupo ha contabilizado este importe a su coste amortizado, el cual asciende a 11.041 miles de euros. El efecto financiero, la diferencia entre el valor nominal y el coste amortizado, ha sido reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidados a 31 de diciembre de 2010.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El detalle de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento es el siguiente:

	2010		2009	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	10.730.296	8.854.383	15.050.359
Depósitos y fianzas	424.627	481.214	398.824	863.699
	424.627	11.211.510	9.253.207	15.914.058

Este epígrafe incluye básicamente las imposiciones a plazo fijo y los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

El saldo de las imposiciones a plazo fijo del activo corriente a 31 de diciembre de 2010 se compone principalmente de un importe de 7.600 miles de euros, (7.600 miles de euros como activo no corriente y 7.604 miles de euros como activo corriente a 31 de diciembre de 2009) correspondientes a una imposición a plazo fijo con Nova Caixa Galicia, sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (Nota 32), cuyo vencimiento es el ejercicio 2011. La totalidad de las imposiciones a plazo fijo son garantía de pagos aplazados a proveedores así como

para pago de intereses y, por tanto, no gozan de disponibilidad. Las imposiciones a plazo fijo han devengado un interés medio anual del 1,25 % (el 0,25% anual en el ejercicio 2009).

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2009, un importe de 72 miles de euros mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. A 31 de diciembre de 2009 incluía, adicionalmente, 111 miles de euros con otros accionistas minoritarios.

El valor razonable de los activos financieros categorizados como mantenidos hasta su vencimiento no difiere significativamente del importe registrado en libros.

11. Instrumentos financieros derivados

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, la totalidad de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo eran de carácter especulativo. La información más relevante de dichos instrumentos, es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2010

Tipo de derivado	Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Nocial	Valor razonable		Vencimientos ncionales		
				Derivados de activo (Nota 10)	Derivados de pasivo (Nota 20)	2011	2012	2013
Derivados no eficientes	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	12.698.834	-	134.744	-	-	12.698.834
TOTAL			12.698.834	-	134.744	-	-	12.698.834

A 31 de diciembre de 2009

Tipo de derivado	Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Nocial	Valor razonable		Vencimientos ncionales		
				Derivados de activo (Nota 10)	Derivados de pasivo (Nota 20)	2010	2011	2013
Derivados no eficientes	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	6.000.000	-	16.233	6.000.000	-	-
		Swap de tipo de interés	12.698.834	-	207.228	-	-	12.698.834
		Swap de tipo de interés	30.000.000	-	734.397	30.000.000	-	-
		Swap de tipo de interés	40.000.000	-	609.468	40.000.000	-	-
TOTAL			88.698.834	-	1.567.326	76.000.000	-	12.698.834

El derivado, incluido en las tablas anteriores, cuyo nocial asciende a 12.699 miles de euros corresponde a contratos de permuta de tipo de interés y opción CAP mediante el cual se paga un interés fijo de 3,55% si el Euribor es menor a 4% y en caso contrario se paga Euribor menos 0,25%, con vencimiento en julio de 2013 y se cobra un interés variable referenciado al

Euribor. El valor vigente del nocial de los contratos de permuta de tipo de interés y opción CAP a 31 de Diciembre de 2010 es de 3.608.058 euros.

Los derivados que vencieron en el ejercicio 2010 por importe nocial de 76.000 miles de euros correspondían a contratos

de permuta de tipos de interés que generaban pagos de tipos de interés fijo que variaban entre 3,7% y 4,4% con las barreras (de 4,1% a 4,8%, dependiendo del periodo de liquidación del notional) en cuyo caso devengaba a Euribor menos un diferencial y cobros a tipos variables de Euribor.

Los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 se contabilizan por su valor razonable y corresponden a derivados no eficientes.

Los instrumentos financieros derivados se clasifican de acuerdo a la NIIF 7 – “Instrumentos Financieros Información a Revelar” en los siguientes niveles:

- NIVEL 1: activos y pasivos cotizados en mercados líquidos.

- NIVEL 2: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que utilizan hipótesis observables en el mercado.
- NIVEL 3: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que no utilizan hipótesis observables en el mercado.

A 31 de diciembre de 2010, el instrumento financiero derivado pendiente de vencimiento se califica, al igual que a 31 de diciembre de 2009, dentro del Nivel 2 de acuerdo con la mencionada norma.

A continuación se detalla el efecto que ha tenido la valoración de los diferentes instrumentos financieros derivados en la Cuenta de Resultados Consolidada y en el patrimonio:

	2010	2009
Valor Razonable al inicio del ejercicio	(1.567.326)	(1.199.218)
Valor Razonable al final del ejercicio	(134.744)	(1.567.326)
Ajuste del valor razonable de los derivados pendientes de vencimiento	1.432.582	(368.108)
Ajustes por cambio en el valor razonable por derivados vencidos	(1.360.097)	(155.436)
Total variación del valor razonable de derivados no vencidos (Nota 28)	72.485	(523.544)
Resultado financiero por liquidaciones de intereses del ejercicio:		
Ingresos financieros (Nota 28)	-	305.648
Gastos financieros (Nota 28)	441.685	(1.263.435)
	441.685	(957.787)

12. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	2010	2009
Suelo	1.537.687.891	1.563.946.185
Terrenos rústicos	59.110.798	105.477.358
Terrenos sin calificación urbanística	14.917.770	28.747.770
Terrenos con calificación urbanística	1.463.659.323	1.429.721.057
Promoción en curso	79.231.296	169.961.406
Promociones terminadas	257.190.718	286.237.475
Anticipos a proveedores	16.790.079	16.688.545
Otras	2.510.838	2.415.175
Coste	1.893.410.822	2.039.248.786
Suelo	(369.449.263)	(338.635.313)
Terrenos rústicos	(83.402.104)	(73.399.006)
Terrenos sin calificación urbanística	(5.820.123)	(5.813.123)
Terrenos con calificación urbanística	(280.227.036)	(259.423.184)
Promoción en curso	(33.605.376)	(74.729.472)
Promociones terminadas	(43.281.986)	(10.772.904)
Anticipos a proveedores	(9.391.897)	(8.609.846)
Deterioro	(455.728.522)	(432.747.535)
Valor neto contable	1.437.682.300	1.606.501.251

La práctica totalidad de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en Nota 20, (préstamos bilaterales promotor y suelo, el préstamo sindicado, el Contrato de crédito para la dotación de liquidez y el contrato de crédito para la financiación de intereses) y el pago de una cuenta con Hacienda Pública por el aplazamiento de pago del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de la sociedad absorbida Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L. y otros conceptos impositivos.

Cuando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, como ha sido el caso, el Grupo revisa que el valor razonable no sea superior al valor neto contable de las existencias basándose para ello en los informes de expertos independientes (ver Nota 2.12). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 el Grupo ha reconocido pérdidas por

deterioro de 29.985 miles de euros (36.321 miles de euros en 2009).

Durante el ejercicio 2010 se han capitalizado gastos financieros y similares por importe de 2.743 miles de euros (12.738 miles de euros en 2009) y a 31 de diciembre de 2010 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias asciende a 54.613 miles de euros (58.989 miles de euros a 31 de diciembre de 2009). El tipo de interés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados durante el ejercicio 2010 ha sido de aproximadamente Euribor más un diferencial entre 1 y 1,5 puntos, tanto en el ejercicio 2010 como en el 2009) (Ver Nota 28).

A 31 de diciembre de 2010, del importe total del valor neto contable de existencias, 1.223.723 miles de euros corresponden a

existencias de ciclo largo (1.288.669 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

La línea “Otras” recoge, principalmente, las existencias aportadas por las UTEs en concepto de costes incurridos por obras de urbanización.

Del saldo registrado en concepto de “Anticipos a proveedores” al 31 de diciembre de 2010 hay un importe de 6.864 miles de euros (7.533 miles de euros en 2009) de valor neto contable que corresponde a importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos ascienden a 16.771 miles de euros (16.771 miles de euros en 2009). Estos anticipos corresponden a importes entregados a cuenta a proveedores para la adquisición de terrenos sobre la base de contratos privados de compra venta. En estos contratos se establecen transmisiones futuras de terrenos fijando el precio total de la operación y no existen cláusulas suspensivas o resolutorias expresas ni otras diferentes a las habituales en este tipo de operaciones.

El Grupo tiene formalizados compromisos consistentes en la permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. El importe de los compromisos pendientes asciende a 67.252 miles de euros aproximadamente (64.775 miles de euros a 31 de diciembre de 2009). En relación a estas permutas, el Grupo tiene activado en existencias de suelo a 31 de diciembre de 2010 un importe de 87 miles de euros (2.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

El saldo de “Anticipos de clientes” del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 presenta la siguiente composición:

	2010	2009
Anticipos en promociones	2.751.674	6.082.478
Anticipos en ventas de terrenos	9.624.540	9.624.539
Otros	473.659	161.720
	12.849.873	15.868.737

El total del importe de los anticipos de clientes percibidos en promociones inmobiliarias corresponden a viviendas completamente terminadas, que cuentan con licencia de primera ocupación y encontrándose por tanto en disposición por ser entregadas a los clientes.

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2010 que ascienden a 51.204 miles de euros (89.638 miles de euros en 2009), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 12.377 miles de euros (15.707 miles de euros en 2009).

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 no hay compromisos de venta con empresas vinculadas.

13. Clientes y cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	2010	2009
Clientes, empresas vinculadas (Nota 32)	1.340.232	2.835.326
Clientes, empresas de control conjunto (Nota 32)	42.462	536.116
Clientes	27.696.091	39.113.761
Deudores varios	2.516.198	3.263.556
Clientes de dudoso cobro	10.957.988	11.505.758
Deterioro de cuentas a cobrar	(10.957.988)	(11.505.758)
	31.594.983	45.748.759

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

El Grupo determina si existen indicios de deterioro de las cuentas a cobrar mediante el análisis específico de los saldos. El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar es el siguiente:

	2010	2009
Saldo inicial	(11.505.758)	(10.268.465)
Altas	(1.303)	(1.237.293)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	386.911	-
Reversión de importes no utilizados	162.162	-
Saldo final	(10.957.988)	(11.505.758)

La dotación y reversión de la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se ha incluido dentro de "Variación de las provisiones de tráfico" de la Cuenta de Resultados Consolidada.

A 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2009, excepto por las cuentas por cobrar por las cuales se ha dotado una provisión por insolvencia, no existen cuentas por cobrar vencidas ni renegociadas ni que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

Las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a cuentas a cobrar a empresas inmobiliarias, por ventas de terrenos, que se encuentran en dificultades económicas que no estaban previstas. La antigüedad de estas cuentas es la siguiente:

	2010	2009
Más de 12 meses	10.957.988	11.505.758
	10.957.988	11.505.758

El resto de las cuentas incluidas en las cuentas a cobrar no contienen activos que hayan sufrido un deterioro de valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

14. Efectivo y equivalentes al efectivo

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2010 y 2009 era sin retribución o referenciado a un tipo de interés de mercado que oscila entre el 0,5% y el 2%. Su saldo al 31 de diciembre de 2010 de 11.584 miles de euros (15.524 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2010, 3.638 miles de euros (7.268 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos bilaterales.

El saldo a 31 de diciembre de 2010 incluye un importe de 214 miles de euros (432 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) mantenidos con Nova Caixa Galicia, entidad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (Nota 32).

15. Contratos de construcción

La cartera de pedidos de la actividad constructora presenta la siguiente composición:

	2010	2009
POR TIPOLOGÍA DE OBRAS		
Urbanización	41.658.248	41.658.248
	41.658.248	41.658.248
POR SITUACIÓN		
Contratos en curso:		
Obra realizada	36.484.058	33.634.825
Obra pendiente de realizar	5.174.191	8.023.423
	41.658.249	41.658.248

La práctica totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponde a contratos por obras de urbanización de suelo. Dichos contratos están respaldados por la adjudicación por parte del Ayuntamiento de la localidad en que se realiza la actuación, sobre la base de una proposición jurídico económica que establece la retribución que corresponde al agente urbanizador por el desarrollo de las obras. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, se inician las obras de urbanización y se van realizando las facturaciones en función del avance de obra a los distintos propietarios del suelo. Durante el desarrollo de las obras de urbanización se pueden producir requerimientos adicionales por parte del Ayuntamiento o puede plantearse la necesidad de realizar modificaciones sobre el proyecto inicial. Esos trabajos adicionales se comunican al Ayuntamiento otorgante y se solicita a éste una retasación de los trabajos que permita realizar una facturación adicional. Una vez aprobada la retasación de los trabajos adicionales ésta se hace pública y habilita al agente a emitir las facturaciones adicionales.

Al 31 de diciembre de 2010 existe un saldo de “Obra ejecutada pendiente de certificar” de 4.428.222 miles de euros (6.295.772 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) que se incluye en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del Balance de Situación Consolidado adjunto. No hay retenciones ni anticipos relacionados con estos contratos (nota 13).

No hay cuentas a cobrar por contratos en curso con vencimiento posterior a doce meses al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Las pérdidas acumuladas a 31 de diciembre de 2010 generadas por los contratos de construcción en curso ascienden a 359 miles de euros (una pérdida acumulada de 722 miles de euros a 31 de diciembre de 2009). El margen medio de la actividad de construcción está alrededor de un -1% (un -2% al 31 de diciembre de 2009). Estas pérdidas acumuladas corresponden a las situaciones en las que se han realizado, o está previsto realizar, obras adicionales a las previstas en el proyecto aprobado, sin que esté aprobada, a la fecha de formulación de las cuentas anuales, por parte del Ayuntamiento correspondiente, la retasación de las obras adicionales. En la medida en que los costes estimados del proyecto, incluyendo los costes de los trabajos adicionales, superan los ingresos ciertos (los aprobados de forma definitiva) a una fecha determinada, se reconoce una pérdida por el diferencial entre costes totales (incurridos más estimados) menos ingresos ciertos. Es, por lo tanto, una pérdida transitoria que podrá compensarse total o parcialmente cuando se obtenga la aprobación de la facturación adicional (retasación).

A 31 de diciembre de 2009, 702 miles de euros correspondían a operaciones con la empresa vinculada Atienzar Actuaciones, S.L., sociedad participada de Kavaal Real Estate, S.L. (anteriormente CV Capital, S.L.). Los contratos de construcción con la sociedad Atienzar Actuaciones, S.L. llegaron a su término en el año 2009, debido a la finalización de la obra.

16. Capital, prima de emisión y acciones propias

La composición del capital social de la Sociedad Dominante, Quabit Inmobiliaria, S.A., a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Nº Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Nº Acciones ordinarias	Nº Acciones propias
Saldo al 31 de diciembre de 2008	301.783.681	0,2	60.356.736	301.783.681	290.595
Venta de acciones propias	-	-	-	-	(1.865.368)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	2.503.214
Ampliación de capital	978.361.672	0,2	195.672.335	978.361.672	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	1.280.145.353	0,2	256.029.071	1.280.145.353	928.441
Venta de acciones propias	-	-	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.280.145.353	0,2	256.029.071	1.280.145.353	928.441

Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un aumento de capital. Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2008 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de noviembre de 2008 modificaron los términos del aumento de capital, en el sentido de ajustar el tipo de emisión de las acciones a la evolución de la cotización de la acción, sin alteración de la cifra total del aumento (nominal más prima de emisión). El precio de emisión se fija en 0,48 euros por acción.

El 18 de diciembre de 2008 se inscribió en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el Documento de Registro de Acciones y el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad autorizó, en la misma fecha, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a hacer público dicho documento.

Con fecha 13 de enero de 2009 la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó y registró la Nota sobre las Acciones correspondiente a la ampliación de capital por importe nominal de 350.911.245,80 euros e importe efectivo de 842.186.989,92 euros que se suscribe en dos tramos, uno dinerario y otro no

dinerario mediante capitalización del préstamo subordinado titularidad del accionista Grupo Rayet, S.A.U..

Con fecha 4 de febrero de 2009 finaliza el Periodo de Asignación Discrecional del aumento de capital de Quabit Inmobiliaria, S.A. y, por tanto, finalizó el proceso de suscripción de acciones acordado para dicho aumento. En el aumento de capital de la Sociedad Dominante resultaron suscritas un total de 978.361.672 acciones, distribuidas de la forma que se indica a continuación:

a) Durante el Periodo de Suscripción Preferente, se suscribieron 76.013.659 acciones en el primer tramo mediante aportaciones dinerarias, por importe efectivo de 36.486.556,32 euros y 583.262.681 acciones en el segundo tramo mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Grupo Rayet, S.A.U. ostentaba frente a la Sociedad Dominante por importe efectivo de 279.966.086,88 euros.

b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, se atendieron en su integridad y sin prorrateo, solicitudes de asignación de 24.611 acciones adicionales por importe efectivo de 11.813,28 euros.

c) Durante el Periodo de Asignación Discrecional, se asignaron 314.716.484 acciones para su desembolso mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Martibalsa, S.L.U. ostentaba frente a la Sociedad Dominante por importe efectivo de 151.063.912,32 euros y 4.344.237 acciones mediante aportaciones dinerarias, por importe efectivo de 2.085.233,76 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social resultante de Quabit Inmobiliaria, S.A. quedó determinado en la cifra de 256.029.070,60 euros, representado por 1.280.145.353 acciones de 0,20 euros de valor nominal por acción y totalmente desembolsadas.

Con fecha 20 de febrero de 2009 se inscribió en el Registro Mercantil de Valencia, la escritura correspondiente al aumento de capital con derecho de suscripción preferente de Quabit Inmobiliaria, S.A. El efecto de dicha inscripción es retroactivo a la fecha de presentación de la escritura en el Registro Mercantil que fue el 6 de febrero de 2009.

Con fecha 26 de febrero de 2009 las 978.361.672 acciones suscritas en la ampliación de capital inician su cotización en los mercados de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Los gastos asociados al proceso de ampliación de capital se contabilizaron directamente en el Patrimonio Neto y ascendieron a 4.096 miles de euros (importe neto de efecto fiscal), siendo la variación neta en el Patrimonio Neto del Grupo de 34.488 miles de euros.

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2010 se detallan a continuación:

Sociedad	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.U.	53,49%
Martibalsa, S.L.	24,58%

Las sociedades que poseían un porcentaje superior al 10% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009 se detallan a continuación:

Sociedad	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.U.	54,72%
Martibalsa, S.L.	24,58%

Con fecha 29 de octubre de 2009 Grupo Rayet, S.A.U. remitió información relevante comunicando que había recibido autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a su solicitud de aplazamiento del cumplimiento de dos de los compromisos asumidos para la obtención de la exención de la formulación de OPA obligatoria. Los compromisos aplazados son los referidos a aumentar el free float en Quabit y a enajenar acciones de Quabit hasta situar su porcentaje de participación por debajo del 50%. De acuerdo con la comunicación de Grupo Rayet, S.A.U. la autorización recibida de la CNMV no está sometida a plazo y dichos compromisos se cumplirán cuando las condiciones de mercado lo hagan posible. Asimismo, Grupo Rayet, S.A.U. mantiene su compromiso de informar, al menos trimestralmente, a la CNMV y al público en general, sobre la distribución de sus acciones, las medidas adoptadas y la justificación de las condiciones de mercado que no hayan permitido cumplir los citados compromisos. La última comunicación, ratificando estos compromisos, fue realizada por Grupo Rayet S.A.U. en fecha 20 de enero de 2011.

Con fecha 1 de marzo de 2007 el Consejo acordó ejecutar la autorización otorgada por la Junta General para poder proceder a la realización de operaciones de compraventa de acciones propias, con la finalidad de facilitar la liquidez de las acciones. La cuantía máxima autorizada es del 5% del capital social.

Durante el año 2009 la Sociedad Dominante realizó ventas de acciones propias en distintas fechas por un total de 1.865.368 acciones a un precio medio de 0,43 euros, operaciones que generaron una minusvalía de 227 miles de euros y se adquirieron 2.503.214 acciones a un precio medio de 0,41 euros. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2010 era de 928.441 acciones que representan 186 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 5%, sin que se hayan realizado operaciones con acciones propias durante el año.

Todos los movimientos realizados con acciones propias en 2009 fueron efectuados con la finalidad de dotar de liquidez a la acción.

Contrato de línea de capital

La Sociedad Dominante suscribió el 28 de junio de 2010 con GEM Capital SAS (“GEM”) y GEM Global Yield Fund Limited un contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad Dominante tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad Dominante, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de Ciento Cincuenta (150) millones de euros, durante un periodo de tres (3) años a contar desde la fecha de su firma (el “Contrato de Línea de Capital”). La operación tiene por finalidad dotar a la Sociedad Dominante de mayores recursos financieros para el desarrollo de sus actividades ordinarias y el reforzamiento de sus recursos propios.

Al amparo del Contrato de Línea de Capital, Quabit inmobiliaria, S.A. podrá efectuar en cualquier momento durante la vigencia del mismo notificaciones de suscripción de acciones (cada una de ellas referidas en adelante como “Notificación de Suscripción”) a GEM por un número de acciones que no excederá con carácter general, salvo en los casos en que la normativa permita un porcentaje superior, del resultado de multiplicar por quince el 25% por ciento de la media del volumen diario de acciones de la Sociedad negociado en el mercado de órdenes del SIBE (Sistema de Interconexión Bursátil Español) durante las (15) sesiones anteriores a la Notificación de Suscripción.

La realización de cada Notificación de Suscripción estará sujeta al previo cumplimiento de las siguientes condiciones: (i) que Grupo Rayet, S.A.U., principal accionista de Quabit Inmobiliaria, S.A., haya entregado a GEM en préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción, (ii) que las acciones de la Sociedad Dominante continúen admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y que dicha negociación no haya sido suspendida en las treinta (30) sesiones previas a la fecha de la Notificación de Suscripción, (iii) que la Junta General haya facultado al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para acordar aumentos de capital y emitir nuevas acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, (iv) que la emisión de las nuevas acciones incluidas en la Notificación de Suscripción pueda acogerse a

la excepción de la obligación de publicar folleto prevista en el artículo 26.1.(a) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “Real Decreto 1310/2005”) o, en su defecto, que la Sociedad Dominante cuente con un documento de registro vigente aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, (v) que las declaraciones y garantías formuladas por la Sociedad a GEM en el Contrato de Línea de Capital continúen vigentes, y (vi) que la Sociedad se halle al corriente del cumplimiento de sus obligaciones conforme al mencionado Contrato.

Una vez recibida por GEM cada Notificación de Suscripción se abrirá un periodo de quince (15) sesiones bursátiles que será empleado como periodo de referencia para la fijación del precio de emisión de las nuevas acciones a suscribir por GEM (el “Periodo de Referencia”). Durante cada una de las sesiones bursátiles del Periodo de Referencia GEM podrá (aunque no estará obligada a) vender a través de un único miembro del mercado acciones de la Sociedad Dominante por un importe que no excederá de un quinceavo del número de acciones comprendidas en la Notificación de Suscripción (y, por tanto, del 25% por ciento de la media del volumen diario de acciones negociadas en el mercado de órdenes del SIBE durante las quince (15) sesiones anteriores a la Notificación de Suscripción). La Sociedad Dominante no realizará operaciones de autocartera durante la vigencia de cualquier Periodo de Referencia.

GEM asume en virtud del Contrato de Línea de Capital la obligación de suscribir al menos el 50% del número de acciones fijado por la Sociedad Dominante en cada Notificación de Suscripción, reservándose la facultad de suscribir, a su opción, un número de acciones superior sin exceder del 200% del número de acciones establecido en la referida Notificación de Suscripción, a un precio de emisión equivalente a la media aritmética simple de los precios medios ponderados de la acción de la Sociedad Dominante en el Mercado Continuo durante las quince (15) sesiones bursátiles comprendidas en el Periodo de Referencia. No se tendrán en cuenta para dicho cálculo los precios medios ponderados de aquellas sesiones que resulten inferiores al precio mínimo previamente fijado por la Sociedad Dominante a tal efecto en la Notificación de Suscripción. Asimismo, a efectos de determinar la cantidad de acciones que GEM se obliga a suscribir, el número de acciones fijado en la Notificación de Suscripción se reducirá en proporción al número de sesiones

bursátiles en que el precio medio ponderado resulte inferior al referido precio mínimo.

Esta operación devengará, en su caso, una comisión variable a un tipo medio de mercado sobre el importe de la suscripción a realizar. Adicionalmente, dicha operación tiene asociados unos costes fijos que serán imputados a la Cuenta de Resultados Consolidada en el momento de su devengo y a lo largo de la duración del contrato.

La Sociedad Dominante comunicará con antelación al mercado la posibilidad de que un Periodo de Referencia comience durante las quince (15) sesiones bursátiles posteriores a dicha comunicación, si bien dichas comunicaciones no obligarán a la Sociedad Dominante a iniciar dicho Periodo de Referencia. Asimismo, tras la finalización de cada Periodo de Referencia, la Sociedad Dominante remitirá un nuevo hecho relevante informando del número definitivo de acciones a emitir a favor de GEM y su precio de suscripción.

Las posibles emisiones de nuevas acciones al amparo del Contrato de Línea de Capital no constituirán oferta pública en el sentido de lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley del Mercado de Valores, ya que las acciones serían suscritas exclusivamente por GEM. Por otra parte, conforme al Real Decreto 1310/2005 la Sociedad Dominante no necesitará registrar un folleto informativo ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores en relación

con la admisión a negociación de las nuevas acciones a emitir al amparo del Contrato de Línea de Capital siempre que el número de éstas, unidas a las acciones emitidas en los doce (12) meses anteriores a cada emisión, no exceda del 10% del número total de acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. en circulación.

En el marco de la operación de línea de capital, Grupo Rayet, S.A.U. ha otorgado a GEM una opción de compra sobre un máximo de 64.007.267 acciones ordinarias de QUABIT, representativas de aproximadamente un 5% del capital actual de la Sociedad, ejercitable total o parcialmente, en una o varias ocasiones, durante un periodo de tres años. Si la opción se ejercita durante su primer año de vida, el precio de ejercicio será de 0,62 euros por acción, y si se ejercita durante los dos años siguientes el mayor de (i) 0,45 euros por acción y (ii) la media aritmética simple de los precios medios ponderados de la acción de la Sociedad en el Mercado Continuo durante el período comprendido entre el quinto día anterior y el quinto día posterior (ambos inclusive) a la fecha en que se cumpla el primer aniversario del contrato de opción. La opción de compra se concede gratuitamente y no entraña ningún coste para la Sociedad.

17. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Reserva Legal	Otras Reservas
Saldo al 31 de diciembre de 2008	4.847.600	(184.165.718)
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	(994.536)
Aplicación del resultado del 2008	-	(243.583.855)
Adquisición/venta de acciones propias	-	(227.735)
Gastos incurridos en la ampliación de capital social	-	(4.095.824)
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	163.486
Saldo al 31 de diciembre de 2009	4.847.600	(432.904.182)
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	708.011
Aplicación del resultado del 2009	-	(150.152.971)
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	(317.168)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	4.847.600	(582.666.310)

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

La reserva legal, que asciende a 4.847.600 euros, ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de sociedades de capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2010 la reserva legal de la Sociedad Dominante no alcanza este porcentaje.

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

El resultado consolidado atribuido a la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2010 asciende a 105.178 miles de euros de pérdidas, por lo que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que la totalidad del mismo se traspase al epígrafe de “Otras reservas”.

18. Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante asciende a 84.094 miles de euros a 31 de diciembre de 2010. A efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, debe considerarse lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre y 5/2010 de 31 de marzo.

El RD Ley 10/2008 establecía en su Disposición adicional única que no deberían ser consideradas a los efectos de la aplicación del supuesto contemplado en los artículos 163.1 y 260.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (sustituidos por los artículos 327 y 363 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). “... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias”. Esta disposición se establecía como de aplicación excepcional en los dos ejercicios sociales que se cerraran a partir de la entrada en vigor de la disposición.

Posteriormente, el RD Ley 5/2010 de 31 de marzo estableció en su Artículo 1: “.... Se renueva, sin solución de continuidad y a

todos los efectos legales, durante los dos ejercicios sociales que se cierran a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, la aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición adicional única del Real Decreto-ley 10/2008, de 12 de diciembre.”

La Sociedad Dominante ha registrado en el periodo que va desde el 1 de enero de 2008 hasta 31 de diciembre de 2010, pérdidas (netas de recuperaciones) por deterioro derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias por un total de 191.165 miles de euros.

Por lo tanto, el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante a los efectos de lo previsto en los artículos 327 y 363 de la Ley de sociedades de capital, asciende a 275.258 miles de euros a 31 de diciembre de 2010, importe que supera la cifra de Capital Social, 256.029 miles de euros, por lo que la Sociedad no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos contemplados en los citados artículos de la Ley de sociedades de capital.

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detalla a continuación:

	2010	2009
Deudas con partes vinculadas (Nota 32)	11.324.448	11.153.099
Deudas con empresas asociadas (Nota 32)	887.945	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	55.377.506	106.229.012
Total	67.589.899	117.382.111
Menos acreedores comerciales no corrientes	5.950.000	48.726.952
Acreedores comerciales corrientes	61.639.899	68.655.159

El detalle por vencimiento de los saldos no corrientes con acreedores comerciales es el siguiente:

Años	2010	2009
2011	-	14.401.555
2012	-	29.35.397
Resto	5.950.000	5.000.000
	5.950.000	48.726.952

Al 31 de diciembre de 2010, del saldo de “Deudas con partes vinculadas”, 10.535 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades del grupo de Grupo Rayet, S.A.U. (9.297 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) y 738 miles de euros corresponden a importes pendientes de pago derivados de trabajos de construcción realizados por otras sociedades accionistas (1.727 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) (Nota 32).

La práctica totalidad del saldo de acreedores comerciales, tanto a largo como a corto plazo, está denominado en euros, siendo no significativo el saldo denominado en monedas distintas al euro.

El saldo contable al cierre de 2010 y 2009 se aproxima al valor razonable.

Información requerida por la Ley 15/2010 de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, desarrollada por Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas

A continuación se recoge la información requerida teniendo en cuenta que, al ser el primer ejercicio de aplicación de la citada Resolución para la Sociedad, es aplicable la Disposición Transitoria 2ª de dicha Resolución que establece que debe informarse

únicamente del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del ejercicio acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Este plazo es de 85 días al 31 de diciembre de 2010, según se recoge en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 15/2010 de 5 de julio.

El importe de Acreedores comerciales incluido en el Pasivo corriente al 31 de diciembre de 2010 que acumula un aplazamiento de pago superior a 85 días es de 3.379 miles de euros, lo que supone un 5,5% del importe total. A los efectos de determinación de este importe no se han considerado aquellos saldos con antigüedad superior a esta fecha que corresponden a importes susceptibles de regularización por antigüedad o por encontrarse en situación de discrepancia o negociación de valoración del producto o servicio prestado.

El dato aportado se refiere al conjunto de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar que totaliza, al 31 de diciembre de 2010, 61.640 miles de euros. Del total de estas partidas se han descontado aquellas partidas individuales que no han de incluirse en el análisis al tener ya formalizadas fórmulas de pago o al no ser exigible éste por las características de la transacción realizada que ha dado lugar al registro contable del pasivo correspondiente. Estas partidas corresponden a:

- Retenciones practicadas por ejecución de obra que están sujetas a la terminación de la misma o a su recepción definitiva.
- Importes que tienen ya habilitado un instrumento de pago ejecutivo mediante aval bancario o pagaré.
- Importes correspondientes a empresas del Grupo.
- Importes debidos a empresas vinculadas con las que la Sociedad tiene, a su vez, cuentas a cobrar.
- Importes debidos a administraciones públicas.
- Importes debidos en concepto de transmisiones de suelo y cuya exigibilidad de pago está asociada a la consecución por parte del vendedor de determinados hitos urbanísticos fijados en el contrato de transmisión.
- Importes que no están formalizados en factura a la fecha de cierre del ejercicio.

20. Recursos ajenos

El desglose de los recursos ajenos del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009 en función del vencimiento de los mismos es el siguiente:

31 de diciembre de 2010	2011	2012	2013	2014	2015	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito							
Préstamos hipotecarios	16.787.648	248.673.322	85.125.312	7.778.488	8.055.837	268.761.977	635.182.584
Préstamo sindicado	-	70.172.761	102.606.350	136.808.466	382.876.367	-	692.463.944
Línea de crédito intereses	-	5.034.951	7.552.426	10.069.901	27.692.229	-	50.349.507
Crédito dotación liquidez	9.981.415	33.837.503	-	-	-	-	43.818.918
Otros préstamos	4.943.021	91.740	-	-	-	-	5.034.761
Pólizas de crédito	1.841.808	2.096.075	4.437.114	-	-	-	8.374.997
Acreeedores arrendamiento financiero	3.523	-	-	-	-	-	3.523
Efectos descontados	10.762.441	-	-	-	-	-	10.762.441
Intereses	12.142.378	-	-	-	-	-	12.142.378
Total	56.462.234	359.906.352	199.721.202	154.656.855	418.624.433	268.761.977	1.458.133.053
Otras deudas no comerciales							
Con empresas vinculadas:							
Otros créditos (Nota 32)	1.451.809	-	1.583.600	-	-	102.500	3.137.909
Con negocios conjuntos (Nota 32)	1.834.691	-	-	-	-	-	1.834.691
Con empresas asociadas (Nota 32)	2.159.326	-	-	-	-	-	2.159.326
Créditos de terceros	35.890.150	-	-	-	-	-	35.890.150
Derivados (Nota 11)	134.744	-	-	-	-	-	134.744
Depósitos y fianzas	3.666.026	505.282	-	-	-	-	4.171.308
Total	45.136.746	505.282	1.583.600	-	-	102.500	47.328.128
Total pasivos financieros	101.598.980	360.411.634	201.304.802	154.656.855	418.624.433	268.864.477	1.505.461.181

31 de diciembre de 2009	2010	2011	2012	2013	2014	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito							
Préstamos hipotecarios	13.580.291	12.528.018	253.582.025	88.440.672	9.912.236	323.347.389	701.390.631
Préstamo sindicado	-	-	71.407.177	101.717.353	135.623.137	379.329.246	688.076.913
Línea de crédito intereses	-	-	3.029.906	4.544.859	6.059.813	16.664.485	30.299.063
Crédito dotación liquidez	9.981.415	-	18.099.030	-	-	-	28.080.445
Otros préstamos	770.377	4.480.000	91.740	-	-	-	5.342.117
Pólizas de crédito	597.970	-	1.434.307	1.398.548	-	-	3.430.825
Acreeedores arrendamiento financiero	116.389	1.681	-	-	-	-	118.070
Efectos descontados	4.000.000	10.737.578	-	-	-	-	14.737.578
Intereses	10.031.308	-	280.907	-	-	-	10.312.215
Total	39.077.750	27.747.277	347.925.092	196.101.432	151.595.186	719.341.120	1.481.787.857
Otras deudas no comerciales							
Con empresas vinculadas:							
Otros créditos (Nota 32)	4.981.592	1.211.312	-	-	-	-	6.192.904
Con negocios conjuntos (Nota 32)	1.883.521	-	-	-	-	-	1.883.521
Con empresas asociadas (Nota 32)	2.099.488	-	-	-	-	-	2.099.488
Créditos de terceros	27.859.890	6.383.600	-	-	-	-	34.243.490
Derivados (Nota 11)	1.567.326	-	-	-	-	-	1.567.325
Depósitos y fianzas	3.170.733	251.659	258.614	-	-	-	3.681.005
Total	41.562.550	7.846.571	258.614	-	-	-	49.667.735
Total pasivos financieros	80.640.300	35.593.848	348.183.706	196.101.432	151.595.186	719.341.120	1.531.455.592

123

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2010 adjunto. El detalle anterior de endeudamiento bancario en función de su vencimiento. El importe presentado en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2010 con vencimiento

posterior a 31 de diciembre de 2011 asciende a 1.349.551 miles de euros (1.386.859 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2010). En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación Consolidado adjunto.

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2010, 167.888 miles de euros se corresponden con deudas con Nova Caixa Galicia, entidad del grupo de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante (156.135 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) (Nota 32).

La totalidad de estos saldos, tanto a largo como a corto plazo, están denominados en euros.

El tipo de interés medio de los pasivos financieros ha sido del 3% en el ejercicio 2010 (4,5% en el ejercicio 2009).

a) Deudas con entidades de crédito

Préstamo sindicado

Con fecha 19 de junio de 2008 la Sociedad Dominante firmó el contrato de novación del préstamo sindicado firmado inicialmente en diciembre de 2006. En fecha 29 de junio de 2009, se firmó una novación de dicho préstamo. El préstamo se dividió en tres tramos cuyas principales características se describen a continuación:

Tramo	Concepto	Importe Total	Dispuesto a 31/12/10 - Deuda	Dispuesto a 31/12/10 - Aavales
A	Deuda a 31 de diciembre de 2010 (Tramos A y C)	632.499.100	632.499.100	-
B1	Deuda bilateral incorporada al préstamo principal	60.600.980	60.600.980	-
B2	Línea de aavales	20.412.466	14.447.814	5.964.652
Total		713.512.546	707.547.894	5.964.652

La cifra de dispuesto al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponde al nominal del préstamo sindicado, por lo que no coincide con la tabla de vencimientos cuyos importes corresponden al coste amortizado.

El Tramo A es la suma de los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2007 de los Tramos A y C, correspondientes al contrato inicial, por la totalidad de los acreditados deducidos los importes de las dos entidades financieras que no se adhirieron al nuevo contrato y cuya deuda fue cancelada en julio de 2009 mediante la venta o dación en pago de activos inmobiliarios. El Tramo B1 se incluyó en la novación del préstamo sindicado de junio de 2008 y se destinó a la cancelación de diversas deudas existentes con

las entidades financiadoras. El Tramo B2 se establece como una línea de aavales en la que al vencimiento de los mismos se podrá disponer de un importe igual al importe avalado. Al 31 de diciembre de 2010 se han dispuesto 14.448 miles de euros de la línea de aavales (14.448 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) que figuran en el pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2010 adjunto. Está pendiente de disponer el importe de 5.965 miles de euros (5.965 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) correspondiente a aavales no vencidos. El tipo de interés a aplicar es igual a Euribor más un 2%.

El calendario de amortización del préstamo sindicado es el siguiente:

Tramo A		Tramo B1		Tramo B2	
15/12/2012	10%	15/12/2012	10%	15/12/2012	10%
15/12/2013	15%	15/12/2013	15%	15/12/2013	15%
15/12/2014	20%	15/12/2014	20%	15/12/2014	20%
15/12/2015	55%	15/12/2015	55%	15/12/2015	55%

El préstamo establece el cumplimiento de una serie de obligaciones de carácter financiero referenciadas a los Estados Financieros Individuales de Quabit Inmobiliaria, S.A. que se describen a continuación:

Ratio	Cálculo	Dic. 2011	Jun. 2012	Dic. 2012	Jun. 2013	Dic. 2013	Jun. 2014	Dic. 2014	Jun. 2015
Loan to Value (LTV)	Deuda Financiera Neta/ (GAV+NAV de Filiales) (*) (**)	Inferior o igual al 90%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 80%	Inferior o igual al 80%	Inferior o igual al 75%	Inferior o igual al 75%	Inferior o igual al 70%
Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda	Flujo de Caja Libre para Servicio de la Deuda/ (Gasto financiero Neto + Amortización Ordinaria Principal)	Superior o igual a 1,00x	Superior o igual a 1,05x	Superior o igual a 1,05x	Superior o igual a 1,10x	Superior o igual a 1,10x	Superior o igual a 1,15x	Superior o igual a 1,15x	Superior o igual a 1,15x

(*) GAV (Gross Asset Value): valor de mercado de los activos brutos.
 (**) Deuda calculada en base a cuentas individuales de la Sociedad.

Estos ratios deberán cumplirse al 30 de junio y 31 de diciembre de los años indicados, iniciándose la obligación a partir del 31 de diciembre de 2011.

Asimismo, el nuevo contrato de financiación sindicada supeditaba la entrada en vigor del contrato al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas que, en fecha 31 de julio de 2009, fueron dadas por cumplidas por el sindicato de bancos mediante la firma de un “Acuerdo Marco de Refinanciación y de Formalización de Cumplimiento de Condiciones Suspensivas”. El cumplimiento de estas condiciones suspensivas el 31 de julio de 2009 tuvo como consecuencia la entrada en vigor del nuevo contrato de financiación sindicada con efecto retroactivo al 29 de junio de 2009.

Se establecieron garantías hipotecarias por la totalidad de la financiación sobre activos de la Sociedad. Dominante. Asimismo, se estableció derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

Asimismo, se estableció derecho real de prenda sobre los siguientes activos:

- Las acciones o participaciones de aquellas filiales en las que la Sociedad Dominante ostente el control, directa o indirectamente y aquellas en las que pueda ostentar dicho control en el futuro.
- 29.000.000 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Grupo Rayet, S.A.U. se obligó a mantener una participación mínima del 30% en el capital social con derecho a voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. hasta el 1 de enero de 2013.

El contrato estableció un mecanismo de liberación progresiva de garantías de los nuevos activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

Como consecuencia de que se establecieron garantías hipotecarias sobre existencias por la totalidad de la financiación, los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2010 figuran en

el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado, no obstante no deberán realizarse amortizaciones del principal hasta el 15 de diciembre de 2012, como se observa en el cuadro de pasivos financieros por vencimientos.

La renegociación del préstamo sindicado efectuada en el 2009 no supuso una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de forma que los costes de la novación del préstamo han ajustado el importe en libros de pasivo, amortizándose a lo largo de la vida del préstamo.

El préstamo sindicado se encuentra contabilizado por su coste amortizado.

Contrato de crédito para la financiación de intereses

En fecha 29 de junio de 2009, la Sociedad Dominante firmó un contrato de crédito para la financiación de intereses dividido en tres tramos cuyos importes y finalidad son los siguientes:

Tramo	Finalidad	Importe
1	Financiación del pago de intereses ordinarios devengados al amparo del contrato de financiación sindicada	90.583.020
2	Financiación del pago de intereses ordinarios devengados al amparo del contrato de crédito para la financiación de intereses	6.823.289
3	Financiación del pago de impuestos y costes registrales relacionados con el otorgamiento y modificación de las garantías de la financiación sindicada	11.749.312
		109.155.621

El tipo de interés a aplicar es igual a Euribor más un 2%.

El calendario de amortización de este contrato de crédito es el siguiente:

Fecha	%
15/12/2012	10%
15/12/2013	15%
15/12/2014	20%
15/12/2015	Principal dispuesto

El préstamo establecía el cumplimiento de las mismas obligaciones de carácter financiero que establecen los contratos de financiación sindicada y de crédito para la financiación de intereses que se han descrito en los apartados anteriores.

Se establecieron garantías hipotecarias sobre activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2008, fecha que se tomó como referencia para

la valoración, era equivalente a, al menos, el 80% del importe máximo del crédito. Asimismo, se estableció derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

El contrato estableció un mecanismo de liberación progresiva de garantías para los activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

Como consecuencia de que se establecieron garantías hipotecarias sobre existencias por la totalidad de la financiación, los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2010 figuran en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado, no obstante no deberán realizarse amortizaciones del principal hasta el 15 de diciembre de 2012, como se observa en el cuadro de pasivos financieros por vencimientos.

El importe dispuesto de este crédito a 31 de diciembre de 2010 asciende a 50.350 miles de euros (30.299 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

Contrato de Crédito para la Dotación de Liquidez

Dentro del “Acuerdo Marco de Refinanciación y de Formalización de Cumplimiento de Condiciones Suspensivas”, de fecha 31 de julio de 2009, se establecieron los mecanismos para dotar a la Sociedad Dominante de cobertura para sus necesidades contingentes de liquidez. Estas necesidades quedaron cuantificadas en 65 millones de euros y la cobertura recogida en el Acuerdo marco de Refinanciación se realizó a través de:

Firma de operaciones bilaterales con varias entidades por un importe total de 22.105 miles de euros.

Firma con un sindicato de bancos de un contrato de crédito para la dotación de liquidez por un importe total de 50.895 miles de euros.

El contrato de crédito para la dotación de liquidez tiene tres tramos cuyos importes y finalidad son los siguientes:

Tramo	Finalidad	Importe
1	Financiación de inversiones y gastos registrales e impuestos derivados del otorgamiento de garantías del contrato de dotación de liquidez	24.317.661
2	Financiación de inversiones y necesidades de tesorería del Acreditado	21.000.000
3	Financiación de los intereses ordinarios devengados	5.577.558
		50.895.219

El importe máximo del Tramo 2 pasará a ser de 11.000.000 de euros a partir de 15 de junio de 2010. La Sociedad Dominante ha obtenido autorización de las entidades financieras para aplazar esta reducción de importe máximo de Tramo 2 hasta el 30 de abril de 2011, estando prevista la posibilidad de que, cumpliendo determinadas condiciones, ese aplazamiento se amplíe de forma automática hasta 30 de junio de 2011.

El tipo de interés a aplicar es igual a Euribor más un 2%.

La fecha de amortización de la totalidad del crédito dispuesto se establece para el 30 de junio de 2012.

El préstamo establece el cumplimiento de las mismas obligaciones de carácter financiero que establecen los contratos de financiación sindicada y de crédito para la financiación de intereses que se han descrito en los apartados anteriores.

Se establecieron garantías hipotecarias sobre activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2008, fecha que se tomó como referencia para la valoración, era equivalente a, al menos, el 80% del importe máximo del crédito. Asimismo, se estableció derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en

vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

El contrato estableció un mecanismo de liberación progresiva de garantías para los activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

Como consecuencia de que se establecieron garantías hipotecarias sobre existencias por la totalidad de la financiación, los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2010 figuran en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado, independientemente de las fechas de vencimiento.

El importe dispuesto de este crédito a 31 de diciembre de 2010 asciende a 43.819 miles de euros (28.080 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

Préstamos hipotecarios y Otros préstamos

El saldo a 31 de diciembre de 2010 de los préstamos bilaterales con garantía hipotecaria asciende a 635.183 miles de euros (701.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2009), que tienen constituida garantía hipotecaria sobre Existencias, Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias.

Actualmente la Sociedad Dominante se encuentra en fase de renegociación de un préstamo de financiación de suelo de importe nominal de 1.250.000 euros y de los intereses devengados a 31 de diciembre de 2010 que ascienden a 62 miles de euros. Este préstamo tenía vencimiento fijado en el 29 de junio de 2010. Asimismo, la Sociedad Dominante actúa como garante de un préstamo por importe de 705 miles de euros concedido por la misma entidad a la cooperativa Altos del Henares. La entidad financiera ha requerido a la Sociedad como fiadora para la devolución de dicha cantidad. Aunque a fecha de emisión de estas Cuentas Anuales no se ha formalizado el acuerdo de renovación de estas operaciones, la entidad titular del crédito fue una de las partes firmantes del Acuerdo Marco de Refinanciación de fecha 31 de julio de 2009 en el que las entidades firmantes establecían la obligación de refinanciar todos los préstamos bilaterales de forma que los compromisos de cancelación de principal e intereses sólo fueran exigibles a partir de 1 de enero de 2012. Por lo tanto, la Sociedad Dominante considera que la obtención de un acuerdo de refinanciación de este bilateral se acogerá a los términos establecidos en el Acuerdo Marco de Refinanciación de fecha 31 de julio de 2009.

El concepto “Otros préstamos” por importe de 5.034 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 (5.342 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) corresponde a préstamos sin garantía hipotecaria obtenidos para la financiación de la actividad habitual del Grupo.

Pólizas de crédito y descuento de efectos

El Grupo posee líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 37.500 miles de euros (37.908 miles de euros en 2009) del cual se ha dispuesto la cantidad de 19.137 miles de euros (18.169 miles de euros en 2009), siendo el importe disponible a 31 de diciembre de 2010 de 18.363 miles de euros (20.457 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

Las pólizas de crédito con vencimientos a largo plazo son aquellas que tienen un vencimiento superior a 12 meses y no tienen renovación tácita anual.

Contratos de arrendamiento financiero

Los pasivos por arrendamiento están efectivamente garantizados si los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

El valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento son los siguientes:

	2010	2009
Hasta un año	3.523	118.426
Entre uno y cinco años	-	1.681
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	-	(2.037)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	3.523	118.070

b) Otras deudas no comerciales

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe “Otros créditos” corresponde principalmente a préstamos recibidos de otros socios minoritarios, los cuales remuneran a un tipo de interés de mercado.

Créditos de terceros

El epígrafe “Créditos de terceros” recoge principalmente la parte proporcional de los préstamos participativos de las sociedades dependientes y bajo control conjunto de la Sociedad Dominante, correspondiente a sus otros socios, que no fueron eliminados en el proceso de consolidación dado que se integran por el método de integración proporcional.

21. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detallan a continuación:

Deudor	2010	2009
Impuesto sobre las ganancias	446.038	896.230
IVA	293.054	636.991
Retenciones	15.129	159.426
Otros conceptos	53.421	651.278
	807.642	2.343.925

Acreedor	2010	2009
Impuesto sobre las ganancias	11.058.186	13.119.523
IVA	8.917.776	9.172.317
IRPF	616	-
Seguros sociales	111.335	109.076
Retenciones	244.132	187.178
Otros conceptos	3.013.945	3.972.354
	23.345.990	26.560.448

El saldo acreedor por Impuesto sobre las ganancias corresponde al saldo vivo del importe aplazado del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de la sociedad absorbida Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L.

22. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	2010	2009
Combinaciones de negocios	24.010.762	31.423.414
Combinaciones de negocios por fusión	12.653.668	12.933.716
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	531.073	372.025
Contratos de arrendamiento financiero	-	55.265
Otros conceptos	657.902	755.978
	37.853.405	45.540.398

El principal componente de la partida de “Pasivos por impuestos diferidos” del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 son los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocios que se produjeron en los ejercicios 2006 y 2008 y se generaron como consecuencia de asignar a inversiones inmobiliarias, suelos y promociones en curso de las sociedades adquiridas las plusvalías pagadas por éstas. En lo que respecta a la combinación de negocios llevada a cabo en 2006, principalmente correspondía a la parte del impuesto diferido de los activos del subgrupo Rayet que no pertenecía a ninguna de las sociedades que se incorporaban en el proceso de fusión, perteneciendo los mismos a Grupo Rayet, S.A.U. y Sedesa División Inmobiliaria, S.L. El resto de la cuantía correspondía en su totalidad al impuesto diferido asociado a las plusvalías de los activos de las filiales de Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. que no se fusionaron.

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la fusión, el coste de adquisición de dichas combinaciones de negocio efectuada en 2006 asignaba a los activos absorbidos que pertenecían a estas entidades, lo que de acuerdo con el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades supone

una reducción de los impuestos diferidos contabilizados. Esto supuso que para el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,84% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Rayet, los valores contables pasan a ser fiscalmente deducibles, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, que revertieron como ingresos en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008, en el epígrafe de "Impuestos".

A 31 de diciembre de 2010 no hay impuestos diferidos cargados al Patrimonio Neto (en el ejercicio 2009 se registró por concepto de impuestos diferidos 42 miles de euros).

A continuación se desglosan los movimientos de los impuestos diferidos por combinaciones de negocio correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009:

	2010	2009
Saldo inicial	31.423.414	40.199.787
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(2.855.977)	(2.537.897)
Baja por minusvalías de activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	(4.138.763)	(6.238.476)
Otros conceptos	(417.912)	-
Saldo final	24.010.762	31.423.414

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	2010	2009
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	5.289.246	5.539.296
Retrocesiones de ventas no escrituradas	401.991	895.066
Créditos fiscales (Nota 29)	31.770.709	39.054.554
Otros conceptos	391.459	51.482
Saldo final	37.853.405	45.540.398

En el ejercicio 2009 se registró impuestos anticipados con abono a reservas por un importe de 1.755.353 euros, correspondientes al efecto fiscal de los gastos de ampliación de capital. Al cierre del ejercicio 2009 dichos impuestos diferidos se revirtieron al considerarse su deducibilidad en el cálculo de la base imponible.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. En este sentido se tiene en consideración las cifras de otros activos y pasivos por impuestos diferidos y su período estimado de reversión.

El Grupo tiene reconocido a 31 de diciembre de 2010 un crédito fiscal por importe de 32 millones de euros (39 millones de euros a 31 de diciembre de 2009), basándose en el importe neto de impuestos diferidos, cuya reversión se estima que permitirá al menos la recuperación de dichos activos. Dado que los pasivos por impuestos diferidos se referían en su mayor parte (34.8 millones de euros al 31 de diciembre de 2010 y 44,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2009) a plusvalías registradas en existencias con motivo de combinaciones de negocio, y dado

que el Plan de Negocio del Grupo prevé la enajenación de dichas existencias en un plazo mucho más corto que el máximo permitido por la legislación fiscal para compensar las bases imponibles negativas, independientemente de cuál sea el resultado de dichas ventas, se producirá un ajuste positivo en la base imponible que permitirá la compensación de los créditos fiscales registrados.

Con base a lo mencionado en el párrafo anterior, el Grupo únicamente registra los activos por impuestos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia sobre la evolución futura de la actividad económica, registrar crédito fiscal relacionado con parte de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio y ejercicio anteriores, con el límite de los pasivos.

El Grupo tiene las bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales que se desglosan a continuación:

Año origen	Importe	Fecha límite
2010	105.318.881	2025
2009	124.241.006	2024
2008	220.520.072	2023
2007	5.024.153	2022
2006	10.272.426	2021
2005	909.039	2020
2004	472.223	2019
	466.758.700	

23. Provisiones y otros pasivos

131

El movimiento habido en los ejercicios 2010 y 2009 en el epígrafe de “Provisiones para riesgos y gastos” ha sido el siguiente:

	Litigios y otras	Sociedades método de la participación	Total
Al 31 de diciembre de 2008	10.292.198	4.665.594	14.957.792
Cargo/(abono) a la cuenta de resultados	23.775	-	23.775
Recuperaciones	(2.095.876)	-	(2.095.876)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)	-	(2.971.925)	(2.971.925)
Aplicaciones	(1.848.893)	-	(1.848.893)
Aplicación de provisión por salida del perímetro	-	(163.486)	(163.486)
Otros	-	23.193	23.193
Al 31 de diciembre de 2009	6.371.204	1.553.376	7.924.580
Cargo/(abono) a la cuenta de resultados	4.243.077	-	4.243.077
Recuperaciones	(3.043.497)	-	(3.043.497)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)	-	904.201	904.201
Aplicaciones	(31.539)	-	(31.539)
Aplicación de provisión por salida del perímetro	-	(831.243)	(831.243)
Otros	-	110	110
Al 31 de diciembre de 2010	7.539.245	1.626.444	9.165.689

Debido a la escasa importancia relativa no se ha considerado efecto financiero en las provisiones registradas.

Provisiones por litigios y otras responsabilidades

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual relevante, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla la Sociedad en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2010 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. Al 31 de diciembre de 2010, la mayor parte del saldo de 7.539 miles de euros (6.371 miles de euros en 2009) corresponde a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante.

En opinión de los administradores no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2010.

Provisiones por indemnización por cese

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo no tiene previsto rescindir contratos de trabajo por concepto de jubilación anticipada, ni de formalizar con su personal cualquier otro acuerdo que comprometa al Grupo en realizar pagos extraordinarios al personal, por tal razón, los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 no recogen ninguna provisión por este concepto.

Provisiones por sociedades por el método de la participación

En cada cierre contable, el Grupo revisa la valoración de las participaciones en las sociedades en las que mantiene influencia significativa, pero no tiene control (inversiones en asociadas) con el valor razonable. Cuando se identifica que el valor razonable resulta negativo, derivándose responsabilidades a asumir por el Grupo superiores al coste de las participaciones, ya sea por el porcentaje de capital en cartera o por existir compromisos

en firme para asumir dicha pérdida, se registra la correspondiente provisión. Las sociedades por el método de la participación con valor razonable negativo al 31 de diciembre de 2010 son: Landscape Ebrosa, S.L., por el importe de 1.586 miles de euros (970 miles de euros al 31 de diciembre de 2009); Novamar de Actuaciones Urbanas, S.L., por el importe de 39 miles de euros. Las sociedades asociadas que salieron del perímetro de consolidación en el ejercicio 2010, Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. y Viviendas Protegidas Molinet, S.L., tenían un valor razonable negativo por el importe de 544 miles de euros y de 38 miles de euros, respectivamente (Ver nota 1).

Las variaciones de la provisión de sociedades por el método de la participación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se corresponden principalmente por la corrección valorativa de los activos inmobiliarios de la participada Landscape Ebrosa, S.L..

Garantías

Al 31 de diciembre de 2010 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 46.110 miles de euros (97.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2009). El Grupo tiene avales recibidos a 31 de diciembre de 2010 por importe de 7.600 miles de euros concedidos por Nova Caixa Galicia, sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (15.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

Adicionalmente, algunas sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	2010	2009
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	17.584.783	16.321.106
Garantías prestadas a terceros	3.805.614	2.570.400
	21.390.397	18.891.506

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2010 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 3.878 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (10.700 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) y 13.707 miles de euros (5.621 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) a empresas asociadas y negocio conjunto. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Formando parte de las garantías prestadas a terceros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen varias pólizas de crédito por un importe de 3.159 miles de euros concedidas a la sociedad Residencial Golf Mar, S.L. en las que la Sociedad Dominante actúa como fiador en función de su porcentaje de participación en dicha sociedad.

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 2.964 miles de euros (2.198 miles de euros a 31 de diciembre de 2009).

24. Importe Neto de la Cifra de Negocio

El detalle del “Importe Neto de la Cifra de negocio” del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detalla a continuación:

	2010	2009
Venta de suelo	1.928.959	73.385.502
Venta de edificaciones	84.486.208	85.424.388
Ingresos de contratos de construcción	7.117.317	11.199.576
Alquiler de inmuebles	1.910.135	1.033.696
Prestación de servicios	954.756	46.044
	96.397.375	171.089.206

25. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detalla a continuación:

	2010	2009
Arrendamientos	1.131.248	1.600.205
Servicios profesionales	3.538.243	3.861.094
Otros servicios profesionales	2.455.164	4.178.777
Publicidad y Propaganda	2.613.037	1.124.315
Otros tributos	6.396.987	8.598.472
Reparaciones y mantenimiento	627.603	400.406
Primas de seguros	424.344	623.233
Suministros	659.814	516.061
Transportes	5.556	665
Otros conceptos	5.958.744	2.345.364
	23.810.740	23.248.592

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha reconocido como “Otros conceptos” parte de los gastos incurridos en las transacciones de venta de las sociedades Afirmar Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. y Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. realizados en el ejercicio 2010 (Nota 1).

26. Gasto por prestaciones a los empleados

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2010	2009
Sueldos y salarios	5.488.456	6.407.021
Indemnizaciones	501.695	819.255
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.015.035	1.177.868
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 32)	702.250	818.000
Otros gastos sociales	126.737	157.513
	7.834.173	9.379.657

De las personas físicas que integran el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2010 y 2009, ocho son hombres y una es mujer.

A continuación se detalla el número medio de empleados del Grupo:

Plantilla media	2010	2009
Dirección	9	10
Jefes y técnicos	55	67
Administración	45	46
Auxiliares	23	25
Total	132	148

De acuerdo al artículo 260.8 de la Ley de Sociedades de Capital, se detalla información sobre número de empleados por categoría y sexo al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

	31/12/10		31/12/09	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	7	2	9	2
Jefes y técnicos	22	30	24	31
Administración	11	38	8	30
Auxiliares	1	-	25	1
Total	41	70	66	64

27. Resultados por venta de participadas

En el año 2010 se han realizado la venta de dos participadas, tal como se explica en la nota 1.1. La venta de las sociedades Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. y Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. generaron en la Cuenta de Resultados Consolidada un resultado positivo de 7.078 miles de euros.

28. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2010 y 2009 se detalla a continuación:

	2010	2009
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 32)	1.018.572	2.236.617
Intereses de préstamos a negocios conjuntos (Notas 10 y 32)	329.550	38.841
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 32)	321.259	386.321
Intereses de otros préstamos	1.692.384	1.258.227
Beneficios en fondos de inversión	406.221	2.499
Otros ingresos financieros	385.759	1.185.628
Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento (Nota 11)	72.485	-
Ingresos financieros por derivados (Nota 11)	-	305.648
Diferencias positivas de cambio	450.081	61.021
	4.676.311	5.474.802

135

A 31 de diciembre de 2010 el epígrafe “Intereses de préstamos a empresas vinculadas” incluye 22 miles de euros (202 miles de euros incluidos en el epígrafe “Otros ingresos financieros” a 31 de diciembre de 2009) asociados a saldos mantenidos con

Nova Caixa Galicia, sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (Nota 32).

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2010 y 2009:

	2010	2009
Intereses de préstamos y créditos bancarios	44.893.583	68.047.454
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 32)	49.677	192.220
Intereses de deudas con empresas de control conjunto (Nota 32)	-	113.950
Intereses de deudas con empresas asociadas (Nota 32)	25.220	71.045
Intereses de deudas con otras empresas	812.948	310.616
Intereses de efectos negociables	2.239	1.439.001
Intereses de leasing	-	10.306
Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento (Nota 11)	-	523.544
Otros gastos financieros	6.588.722	9.281.850
Total coste de endeudamiento	52.372.389	79.989.986
Menos: intereses capitalizados en activos	(2.743.490)	(12.737.758)
Diferencias negativas de cambio	323.125	126.060
Pérdidas de inversiones financieras	2.454	-
	49.954.478	67.378.288

La renegociación del préstamo sindicado efectuada en el 2009 no supuso una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de forma que los costes de la novación del préstamo ajustaron el importe en libros de pasivo, amortizándose a lo largo de la vida del préstamo (ver Nota 20).

A 31 de diciembre de 2010 el epígrafe “Intereses de préstamos y créditos bancarios” incluye 4.215 miles de euros asociados a deudas bancarias mantenidas con Nova Caixa Galicia, sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (6.683 miles de euros a 31 de diciembre de 2009) (Nota 32).

El epígrafe “Intereses de deudas con otras empresas” recoge principalmente los gastos financieros asociados a la parte de los préstamos participativos concedidos a sociedades de control conjunto por parte del otro accionista, así como los intereses asociados a las cuentas comerciales a pagar en un plazo superior a 12 meses que ascienden a 298 miles de euros (mil euros en 2009) y los gastos financieros generados por las

condiciones financieras definidas en los contratos de derivados de tipos de interés por 442 miles de euros (1.263 mil euros en 2009) (Nota 11), registrados en el epígrafe “Otros gastos financieros”.

29. Impuestos sobre ganancias

La Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen de tributación de consolidación fiscal de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo la sociedad dominante del Grupo 131/07 y contabiliza la posición global del mismo, en referencia al Impuesto sobre Sociedades, frente a la Administración Pública.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2010 y 2009 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

Sociedades Participadas	% de participación	Año de inclusión en la consolidación fiscal
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	100%	2007
Balcón Las Cañas, S.L.	100%	2009
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	95%	2009

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles

de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	2010
Resultado consolidado antes de impuestos	(116.348.465)
Diferencias permanentes	(11.466.661)
Diferencias temporarias:	
Márgenes de consolidación	(833.499)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	9.519.924
Minusvalías de existencias	13.795.876
Retrocesiones de ventas no escrituradas	(1.643.582)
Otros	1.657.526
Base imponible	(105.318.881)
Tipo impositivo	30%

Con motivo de la fusión efectuada en 2008 surgió una diferencia de 851 millones de euros, la cual, de conformidad con el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, fue asignada, por importe de 558 millones de euros, a bienes y derechos adquiridos. Parte de dicha asignación de la diferencia de fusión, por importe de 424 millones de euros se corresponde con las plusvalías ya contabilizadas por la parte de los activos que habían sido previamente adquiridos por las sociedades que se fusionan, es decir, por el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,84% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Rayet, que pasan a tener plenos efectos fiscales y por tanto supone una reducción de los impuestos diferidos que revierten como ingresos en el epígrafe de “Impuestos” de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de di-

ciembre de 2008 (Ver Nota 23). La diferencia entre el importe de la revalorización ya contabilizada y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, esto es, 134 millones de euros, revertirá mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos sean enajenados o causen baja del balance.. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, será deducible en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades con el límite anual de una veinteava parte. Al 31 de diciembre de 2010, el importe pendiente de revertir asciende a 252 millones de euros (266 millones de euros en 2009).

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles a 31 de diciembre de 2009, se detalla a continuación.

	2009
Resultado consolidado antes de impuestos	(147.441.396)
Diferencias permanentes	(11.246.266)
Diferencias temporarias:	
Márgenes de consolidación	(966.230)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	8.459.657
Minusvalías de existencias	20.794.920
Retrocesión de resultados por operaciones a plazo	9.892.247
Otros	(513.374)
Base imponible	(120.150.442)
Tipo impositivo	30%

137

El gasto por impuesto sobre sociedades reflejado en la cuenta de resultados del ejercicio 2010 de 4 miles de euros, corresponde al gasto por impuesto de sociedades de sociedades dependientes que no forman parte de la consolidación fiscal de la Sociedad Dominante.

El gasto de impuesto sobre sociedades reflejado en la cuenta de resultados del ejercicio 2009 por importe de 2,7 millones de euros incluye, además de otros ajustes impositivos menores, un importe de 1,7 millones de euros correspondiente a los impuestos anticipados se registró con abono a reservas, para los que en el momento de su reversión no fue posible registrar el crédito fiscal correspondiente a la base imponible negativa

pendiente de compensar, por insuficiencia de pasivos diferidos que lo compensasen.

En el ejercicio 2008 se generaron deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 1.140 miles de euros. Dicha deducción no se ha aplicado en el ejercicio por insuficiencia de cuota pudiendo compensarse dentro de los diez años siguientes.

El Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 a 2010 a efectos del Impuesto sobre Sociedades y los cuatro últimos ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que

los pasivos adicionales, si los hubiera, que pudieran derivarse de futuras inspecciones, no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas.

30. Ganancias por acción

a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 17).

b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

	2010	2009
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(116.249.509)	(150.152.971)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.263.314.596	1.263.314.596
Resultado básico por acción (euros)	(0,09)	(0,12)

31. Contingencias

(i) En el ejercicio 2008 la CNMV abrió un expediente sancionador a la Sociedad Dominante y a algunos miembros de su antiguo y actual Consejo de Administración en relación con la información pública periódica del tercer trimestre de 2007. En julio del ejercicio 2009 se notificó la propuesta de resolución por los instructores del procedimiento en la que se propone el sobreseimiento y archivo del mismo. Finalmente, el 17 de septiembre de 2009, la Secretaría del Consejo de la CNMV emitió una Resolución en la que declaraba la no existencia de responsabilidad ni por parte de Quabit ni de los miembros de su Consejo de Administración.

(ii) El 27 de abril de 2009 Affirma Consultores S.L. interpuso una demanda contra la Sociedad Dominante por una presunta infracción de marca. El día 1 de julio de 2010 se celebró la audiencia previa habiéndose designado perito judicial y quedando señaladas las fechas para la prueba de exhibición de libros y de juicio. El juicio se celebró el 26 de enero de 2011

y ha quedado pendiente de practicar diligencias definitivas y posterior sentencia.

(iii) El Tribunal Supremo en sentencia del 4 de mayo de 2010 declaró la nulidad del acuerdo de aprobación del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara por no justificar el cumplimiento del artículo 30.1b) de la Ley de Costas. La Sociedad Dominante tiene adjudicada la condición de agente urbanizador del citado sector, encontrándose a 31 de diciembre de 2010 finalizadas y recepcionadas las obras de urbanización interior y giradas las correspondientes cuotas a los distintos propietarios y la primera cuota de la retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento. Actualmente, la Sociedad Dominante está preparando un nuevo Plan Parcial que de cobertura al Sector, subsanando aquellos defectos por los que el mismo fue declarado nulo. Una vez se apruebe nuevamente el instrumento de planeamiento y los subsiguientes de gestión, Quabit

Inmobiliaria, S.A. podrá volver a reclamar los importes de la retasación de cargas, cuyo cobro por el momento se ha suspendido. Los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2010 ascienden a 3.130 miles de euros incluidos en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del Balance de Situación Consolidado adjunto.

(iv) Con fecha 20 enero de 2006 se firmó un acuerdo entre la empresa pública Egusa y la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. que posteriormente fue modificado en fechas 29 de diciembre de 2006 y 23 de diciembre de 2008. Los principales compromisos asumidos por la participada Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. en base a dicho acuerdo y sus addendas, son los siguientes:

- Constituir una sociedad con el nombre de Alboraya Marina Nova, S.L., con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de la actuación urbanística en la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) del Polígono II de Port Saplaya, - Valencia.
- Acudir a las dos ampliaciones de capital previstas en Alboraya Marina Nova, S.L., donde Egusa y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. acuerdan adquirir el cincuenta por ciento de las participaciones sociales de Alboraya Marina Nova, S.L. El plazo previsto para la primera ampliación es durante los treinta días después del traslado de las empresas que actualmente ocupan las instalaciones comerciales sitas en la citada Unidad de Ejecución UE-2 y Egusa obtenga la plena disposición de los terrenos y, la segunda, una vez finalizadas las obras de urbanización. Respecto a la primera ampliación de capital, el precio estimado de las participaciones sociales en Alboraya Marina Nova, S.L. será determinado, en parte, por los costes incurridos por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. en el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE - 2 y por valor de mercado del terreno aportado por Egusa, el cual tendrá como límite 74.287 metros cuadrados de suelo. En la segunda ampliación de capital, Egusa suscribirá participaciones sociales mediante la aportación del resto de los metros cuadrados de suelo de su propiedad en la Unidad de Ejecución UE -2, hasta alcanzar el límite de 74.287 metros cuadrados; mientras que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. suscribirá participaciones sociales equivalentes al cincuenta por ciento de su derecho de crédito frente a Alboraya Marina Nova, S.L. por los importes de obras de urbanización sufragadas, compensándose en metálico las posibles diferencias de valor que pudieran existir con el fin último de mantener el

mismo porcentaje de participación en la sociedad. En ambas ampliaciones, el precio de las participaciones sociales será igual al valor teórico contable de los títulos en la fecha de transmisión, incrementado en la plusvalía latente acumulada en los activos inmobiliarios de la sociedad, neta de impuestos.

- Ventas de las participaciones de Alboraya Marina Nova, S.L., a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., una vez finalizadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2, Egusa se obliga a vender a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. sus participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L..
- Se establecieron una serie de anticipos a cuenta del precio de venta de las participaciones con el siguiente calendario:

Fecha	Importe (en euros)
31/12/06	5.000.000
15/1/09	18.434.462
Total	23.434.462

La sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. ha pagado en los plazos acordados la totalidad de los importes comprometidos hasta la fecha. Los importes correspondientes a estos anticipos están garantizados mediante primera hipoteca unilateral constituida por Egusa a favor de Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L..

El 3 de junio de 2010 Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. recibió la notificación de la sentencia dictada por el Juzgado de lo contencioso administrativo nº 4 de Valencia, que anula y deja sin efecto el concurso convocado por Egusa. Dicha Sentencia ha sido recurrida y el recurso está pendiente de Sentencia. En virtud del contrato firmado entre Egusa y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., en caso de Sentencia desestimatoria del recurso, se produciría una causa objetiva de incumplimiento de dicho contrato, facultando a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. a resolver el mismo y solicitar a Egusa la devolución de las cantidades entregadas o de instar y tramitar ante el Ayuntamiento de Alboraya los procedimientos necesarios para la obtención de derechos urbanísticos que poder transmitir a Grupo Mediterráneo Costa

Blanca, S.L. por importe igual a las aportaciones entregadas a Egusa o la entrega de participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L..

- (v) Adicionalmente, la Sociedad aparece como demandada o codemandada en algunos litigios pendientes de resolución a 31 de diciembre de 2010, que tienen como asunto aspectos relacionados con la actividad desarrollada por el Grupo. La mayor parte de estas demandas se refieren a reclamaciones por vicios constructivos en promociones terminadas, resoluciones de contratos de venta de activos e impugnaciones de acuerdos municipales relativos a desarrollos de suelo. El importe total de las reclamaciones de aquellas demandas de cuantía determinada que se han estimado como de riesgo

probable está recogido en la provisión por responsabilidades a 31 de diciembre de 2010.

En opinión de los administradores, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados a 31 de diciembre de 2010.

32. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en

Salos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2010

	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	CxG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes
ACTIVO		
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	25.994.356	-
Activos financieros corrientes (Nota 10)	6.803.360	7.604.074
Deudores comerciales (Nota 13)	602.089	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	-	214.357
	33.399.805	7.818.431
PASIVO		
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	-	167.888.142
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	171.132	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	10.535.423	-
	10.809.055	167.888.142

esta nota, mostrándose en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

En el año 2009 se produjeron algunos cambios en el accionariado de la Sociedad Dominante con participaciones significativas. Dado que esa situación se produjo a lo largo del ejercicio, se desglosaron en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2009 de forma separada los saldos y transacciones con accionistas que, si bien a 31 de diciembre de 2009 no ostentaban una participación significativa, sí la habían tenido durante una parte del ejercicio 2009. Éste era el caso de Kavaal Real Estate, S.L. (anteriormente CV Capital, S.L) y Nózar, S.A. Tanto en los saldos referidos a 31 de diciembre de 2010 como en las transacciones del año 2010 se han agrupado los importes correspondientes a so-

ciedades pertenecientes a alguno de estos dos grupos dentro de la columna "Otros socios minoritarios".

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, éste último se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. Previamente a la citada autorización, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno emite un informe positivo en el que se valora la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de accionistas y de condiciones de mercado. Tratándose de transacciones ordinarias, se cuenta con la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 son los siguientes:

Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
-	-	-	9.500.000	35.494.356
-	-	37.041.469	30.799.800	82.248.703
738.143	-	42.462	-	1.382.694
-	-	-	-	214.357
738.143	-	37.083.931	40.299.800	119.340.110
-	-	-	-	167.888.142
1.583.600	-	-	-	1.686.100
1.280.677	-	1.834.691	2.159.326	5.445.826
789.025	4.500	-	887.945	12.216.893
3.653.302	4.500	1.834.691	3.047.271	187.236.961

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2009

	Kavaal Real Estate, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes
ACTIVO			
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	-	29.295.078	-
Activos financieros corrientes (Nota 10)	110.674	10.551.620	-
Deudores comerciales (Nota 13)	734.902	2.015.534	84.890
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	-	-	-
	845.576	41.862.232	84.890
PASIVO			
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	-	-	-
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	-	-	1.211.132
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	2.899.807	2.026.649	47.261
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	-	9.296.943	1.726.969
	2.899.807	11.323.592	2.985.362

CxG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
7.600.000	-	-	3.597.000	-	40.492.078
7.604.074	261.609	-	33.404.092	42.960.030	94.892.099
-	-	-	536.116	-	3.371.442
432.195	-	-	-	-	432.195
15.636.269	261.609	-	37.537.208	42.960.030	139.187.814
156.135.125	-	-	-	-	156.135.125
-	-	-	-	-	1.211.132
7.875	-	-	1.883.521	2.099.488	8.964.601
-	-	129.187	-	-	11.153.099
156.143.000	-	129.187	1.883.521	2.099.488	177.463.957

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2010 y 2009:

31 de diciembre de 2010

En euros	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	CxG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes
Ventas y prestaciones de servicios:	37.356	-
Ventas y ejecución de obra	-	-
Prestaciones	37.356	-
Compras y otros gastos:	12.506.314	220.350
Aprovisionamientos	11.037.872	-
Otros gastos de explotación	1.468.442	220.350
Compra de inmovilizado	19.664	-
Venta de participaciones	377.452	-
Ingresos financieros (Nota 28)	997.801	20.771
Gastos financieros (Nota 28)	-	4.215.457

31 de diciembre de 2009

En euros	Kavaal Real Estate, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes
Ventas y prestaciones de servicios:	757.625	85.046	-
Ventas y ejecución de obra	757.625	-	-
Prestaciones	-	85.046	-
Compras y otros gastos:	-	29.592.052	413.995
Aprovisionamientos	-	28.445.864	413.995
Otros gastos de explotación	-	1.146.188	-
Adquisición de derechos de agente urbanizador	-	17.336.397	-
Ingresos financieros (Nota 28)	-	1.962.846	-
Gastos financieros (Nota 28)	81.115	44.291	47.261

Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
-	161	-	37.517
-	-	-	-
-	161	-	37.517
377.296	-	-	13.103.960
155.442	-	-	11.193.314
221.854	-	-	1.910.646
-	-	-	19.664
-	-	-	377.452
-	329.550	321.259	1.669.381
49.677	-	21.042	4.286.176

145

CxG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
-	-	-	-	842.671
-	-	-	-	757.625
-	-	-	-	85.046
102.801	2.043.839	-	-	32.152.687
-	2.005.402	-	-	30.865.261
102.801	38.437	-	-	1.287.426
-	-	-	-	17.336.397
201.519	72.252	38.841	386.321	2.661.779
6.682.562	19.553	113.950	71.045	7.059.777

Consejo de Administración y alta dirección

En el ejercicio 2010, los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido de 702 miles de euros (818 miles de euros en el año 2009).

Las remuneraciones de la alta dirección han sido 831 miles de euros (1.208 miles de euros en 2009).

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

Al cierre del ejercicio 2010 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2010, al igual que en 2009, no existían anticipos entregados a los Consejeros actuales o anteriores de la Sociedad, ni compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2010 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 20.000 miles de euros.

Asimismo, las retribuciones percibidas por miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo han ascendido a 9 miles de euros (37 miles de euros en 2009).

33. Negocios conjuntos

La información de las inversiones significativas en entidades controladas conjuntamente, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en el Anexo III adjunto. Dichas entidades no cotizan en Bolsa.

Las únicas restricciones para distribuir dividendos por parte de las filiales se derivan de la obligación de constituir y mantener la reserva legal establecida por la normativa y de las restricciones impuestas en caso de que las participadas mantengan determinados saldos de activo según la normativa contable española.

Las cifras agregadas, que han sido registradas en el Balance de Situación Consolidado y en la Cuenta de Resultados Consolidada respectivamente, correspondientes a las entidades controladas de forma conjunta son:

	2010	2009
Activos:		
Activos no corrientes	961.720	966.496
Activos corrientes	134.735.619	149.164.459
	135.697.339	150.130.955
Pasivos:		
Pasivos no corrientes	2.070.594	7.246.084
Pasivos corrientes	160.737.318	162.708.299
	162.807.912	169.954.383
Ingresos	12.177.280	58.027.535
Gastos	15.606.750	61.967.072

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de los negocios conjuntos en función del porcentaje de participación en los mismos. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Con fecha 29 de diciembre de 2009 se otorgó escritura pública de disolución con liquidación de la sociedad asociada Nueva Dimensión Urbana, S.L.. La escritura de disolución está pendiente de su registro definitivo en el Registro Mercantil por lo que no se ha registrado la baja de los activos y pasivos asociados a la participación. Si se hubiera contabilizado dicha baja, no habría tenido efectos relevantes en los estados financieros a 31 de diciembre de 2010.

34. Uniones temporales de empresas (UTES)

El Grupo tiene las siguientes participaciones en uniones temporales de empresas (ver Anexo IV). Los importes que se muestran a continuación representaban el porcentaje de participación del Grupo en los activos y pasivos, y los ingresos y los

gastos de la UTES. Estos importes se han incluido en el Balance de Situación Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2010 y 2009 respectivamente.

2010

Nombre	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	177.346	-	159.973	76	16.092
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción, S.L.	30,00%	-	773.668	-	759.171	435.416	431.780
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	47	1.495.704	-	256.464	-	-
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	33,33%	-	444.831	-	295.526	-	-
U.T.E. I-15	19,89%	-	4.926.023	-	4.527.262	3.855.100	3.640.638
U.T.E IRIEPAL	70%	-	839.535	-	739.772	-	9.651

2009

Nombre	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	3.114.654	-	3.081.264	20.906	32.432
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción, S.L.	30,00%	-	698.257	-	860.329	365.894	538.826
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	47	1.556.675	-	316.778	79	6.087
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	33,33%	-	444.831	-	295.526	-	2
U.T.E. I-15	19,89%	-	3.651.412	-	3.373.770	2.420.944	2.353.736
U.T.E IRIEPAL	70%	-	807.012	-	697.535	2.152	30.131

No hay personal contratado en las Uniones Temporales de Empresas puesto que la gestión de las mismas la llevan sus correspondientes socios, ni pasivos contingentes correspondientes a la participación del Grupo en las UTEs.

35. Compromisos

Arrendamiento operativo

El Grupo alquila varias oficinas bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de entre cinco y diez años, siendo la mayor parte de los mismos renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

	2010
A un año	37.946
Entre uno y cinco años	1.304.958
A más de cinco años	366.815
	2.009.719

Adquisición de participaciones de Alboraya Marina Nova, S.L. (Ver nota 31)

36. Medio ambiente

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de su actividad.

Durante los ejercicios 2010 y 2009, el Grupo no ha incurrido en gastos significativos ni ha recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos. Adicionalmente, no existen provisiones relacionadas con asuntos medioambientales.

37. Hechos posteriores

Con fecha 25 de enero de 2011 la Sociedad Dominante y Grupo Rayet, S.A.U, accionista con participación significativa, han firmado un Acuerdo de refinanciación de deuda dentro del marco del proceso que Grupo Rayet, S.A.U. había iniciado a esa fecha para la refinanciación con todos sus acreedores no financieros y comerciales. Los términos de este acuerdo se detallan en la Nota 10.

38. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2010 han ascendido a la cuantía de 222 miles de euros (278 miles de euros en 2009) de los cuales, 162 miles de euros (200 miles de euros en 2009) corresponden a la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad Dominante. No existen otros honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría.

39. Información legal relativa al Consejo de Administración

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se detallan las sociedades, con el mismo, análogo o complementario objeto al de la Sociedad en las que los miembros del órgano de administración, tienen participación directa o indirecta, ostentan cargos directivos ó desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas:

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Félix Abánades López	Rayet Hoteles, S.L.	0,00%	Administrador Único
Félix Abánades López	Selenza Thalasso, S.L.	0,00%	Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet Rehabilitación, S.L.	0,03%	Socio
Félix Abánades López	Restablo Inversiones, S.L.U.	100,00%	Administrador Único
Félix Abánades López	Alvear Project, S.L.	5%	Representante Persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
Félix Abánades López	Claudio Coello 67, S.L.	0%	Administrador Único
Félix Abánades López	Grupo Rayet, S.A.U.	0%	Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet Construcción, S.A.	0%	Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet, S.A.	0%	Presidente del Directorio
Félix Abánades López	Promociones Guadalajara 88, S.A.	0%	Presidente y Consejero Delgado
Félix Abánades López	Promociones Sebastián El Cano	0%	Administrador Solidario
Félix Abánades López	La Esquina de Alvear	0%	Representante persona física del Administrador Unico Grupo Rayet, S.A.U.
Pau Guardans i Cambó	In Hotels & Real Estate, S.L.U.	100%	Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Arkel, S.L.	7%	Consejero
Pau Guardans i Cambó	VL 30 Barcelona, S.L.	100%	Socio
Pau Guardans i Cambó	Mazarredo 77, S.L.	100%	Socio
Pau Guardans i Cambó	Velázquez 64, S.L.	100%	Socio
Pau Guardans i Cambó	Alcan Plus, S.L.	100%	Socio
Pau Guardans i Cambó	Unico Barcelona, S.L.	100%	Socio
Pau Guardans i Cambó	Unico Hotels & Real Estate, S.L.	100%	Socio
Pau Guardans i Cambó	Gestión Alvear, S.A.	75%	Consejero
Pau Guardans i Cambó	Egeria Inversiones SIMCAV	-	Consejero
Alberto Quemada Salsamendi	Urbanitum Future, S.L.	100%	Administrador Único
Alberto Quemada Salsamendi	Centro de Estudios Galileo, S.L.	33,33%	Socio
Alberto Quemada Salsamendi	Inversiones Rufino Blanco 6, S.L.	33,33%	Socio
Alberto Quemada Salsamendi	Inmomoney, S.L.	50%	Socio
Alberto Quemada Salsamendi	Loalsa Alcarria, S.L.	10%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Alberto Quemada Salsamendi	Britomartis, S.L.	29,50%	Socio a través de Inmomoney, S.L.
Alberto Quemada Salsamendi	Rialsa Gestión, S.L.	50%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
Alberto Quemada Salsamendi	Información y Noticias de Guadalajara, S.A.	10%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L., y Presidente del Consejo de Administración
Alberto Quemada Salsamendi	Parlabo Polska	6%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
Alberto Quemada Salsamendi	Quabit Comunidades, S.L.	0%	Representante Persona física del Consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Praderas de Valdelagua, S.L	0%	Administrador Solidario
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Rayet Medioambiente, S.L.	0,00%	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Rayet Rehabilitación, S.L.	0,00%	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Autovía del Barbanza, Concesionaria de la Xunta de Galicia, S.A.	20,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Sacyr Vallehermoso S.A.	2,36%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L.	100,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Codesure 15, S.A.	7,41%	Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Lazora S.A.	6,54%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios S.A.	25,00%	Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Sociedad de Fomento y Desarrollo Turístico S.A.	25,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Tasagalicia S.A.	90,50%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Plásticos Ferro GPF, S.L.	20,13%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Torre de Hercules, S.L.	100,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Naturhotel Spa Allariz, S.A.	34,57%	Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Inversora de Hoteles Vacacionales, S.A.	25,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Fomento de Iniciativas Náuticas, S.L.	33,00%	-

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L.	50,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Palacio de Arozegui, S.L.	50,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Construziona Galicia, S.L.	17,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Daeca Comarex, S.L.	75,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	33,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	G.P.S., del Noroeste 3000, S.L.	50,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Galeras Entreríos, S.L.	100,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Jocai XXI, S.L.	50,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	50,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Proboin, S.L.	25,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Cupire Padesa, S.L.	19,95%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Parque La Salosa, S.L.	50,00%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Industrias Auxiliares Faus, S.L.	0,00%	Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Andrés Faus, S.A.	49,92%	Consejero
Alberto Pérez Lejonagoitia	Promociones Guadalajara 88, S.A.	0,00%	Representante persona física del Consejero
Alberto Pérez Lejonagoitia	Quabit Comunidades, S.L.	0,00%	Representante persona física del Consejero
Jorge Calvet Spinatsch	-	-	-
Claudia Pickholz	-	-	-
Manuel Terme Martínez	-	-	-

Asimismo, a continuación se detallan las sociedades, con el mismo, análogo o complementario objeto al de la Sociedad en las que las personas vinculadas a los miembros del órgano de

administración, tienen participación directa o indirecta, ostentan cargos directivos ó desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas:

Nombre del Consejero	Vinculación	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Félix Abánades López	Hermano	Rayet Rehabilitación, S.L.	19,99%	Consejero
Félix Abánades López	Hermano	Rayet Rehabilitación, S.L.	19,99%	Consejero
Félix Abánades López	Hermano	Rayet Rehabilitación, S.L.	19,99%	Consejero
Alberto Quemada Salsamendi	Cónyuge	Impello Desarrollos Urbanísticos, S.L.	50%	Administradora Solidaria
Alberto Quemada Salsamendi	Cónyuge	Margón Gestired, S.L.	13,68%	Administradora Solidaria
Alberto Quemada Salsamendi	Cónyuge	GF Management Inverland, S.L.	25%	-
Alberto Quemada Salsamendi	Cónyuge	Zimentia Desarrollos, S.L.	60% a través de Margón Gestired, S.L.	-
Alberto Quemada Salsamendi	Cónyuge	Marbase	100%	Administradora Solidaria
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Esposa	Praderas de Valdelagua, S.L.	25%	Socio
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Representante Persona física	Lazora, S.A.	-	Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Representante Persona física	Lazora II, S.A.	-	Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Representante Persona física	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios, S.A.	-	Representante persona física del Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Representante Persona física	Codesure 15, S.A.	-	Representante persona física del Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Representante Persona física	Andrés Faus, S.A.	-	Representante persona física del Consejero

Nombre del Consejero	Vinculación	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Representante Persona física	Industrias Auxiliares Faus, S.L.	-	Representante persona física del Consejero
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Sacyr Vallehermoso, S.A.	4,64%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios, S.A.	25%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Participaciones Agrupadas, S.L.	25%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Gest 21 Inmobiliaria, S.L.U.	49,84%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Inmobiliaria Valdebebas, S.L.	27,27%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Numzaan, S.L.	21,47%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Raiminova Inversiones, S.L.	50%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Residencial Marina Atlántica, S.A.	50%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Suelo Industrial de Galicia, S.A.	33,22%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Copronova, S.L.	75%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Lar de Pontenova, S.L.	25%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Laborvantage Inversiones Inmobiliarios, LDA.	100%	-

Nombre del Consejero	Vinculación	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Complejo Residencial Marina del Atlántico, S.A.	50%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Comtac Estruct., S.L.	31,51%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.A.	20%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Financiera Inmobiliaria Proinova, S.L.	100%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Obenque, S.A.	21,25%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Vehículo de Tenencia y Gestión de Activos 9, S.L.	19,29%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Desarrollos Inmobiliarios Albero, S.A.	50%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Lazora II, S.A.	8,87%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Azora Europa II, S.A.	6,77%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Complejo Residencial Culleredo, S.A.	25%	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	Accionista mayoritario	Hercesa Internacional, S.L.	10%	-

Finalmente, se detallan a continuación las situaciones de conflicto, directo o indirecto, habidos con el interés de la Sociedad por parte de los Administradores:

A) Consejeros Sres. D. Félix Abánades López, D. Miguel Bernal Pérez-Herrera y D. Alberto Pérez Lejonagoitia

Sociedad	Actividad	Conflicto
Quabit Comunidades	Promoción en régimen de comunidades de propietarios	(i) Transferencia de la marca QUABIT a favor de la filial de la Sociedad Quabit Comunidades, S.L;
Rayet Construcción	Construcción de Obras	(ii) Concesión a la mercantil Rayet Construcción, S.A. de contratos para la ejecución de la obra denominada Estación de Bombeo de Aguas Pluviales en Almenara (Castellón);
Rayet Medioambiente	Construcción de Obras e instalaciones y gestión de residuos	(iii) Mantenimiento de zonas verdes del Sector SNP-02 Remate las Cañas (Guadalajara). Inclusión de la mercantil Rayet Medioambiente, S.L. en el contrato de compensación de deuda suscrito con Grupo Rayet, S.A.U y otras sociedades de su grupo;
Rayet Construcción	Construcción de Obras	(iv) Contratación de la mercantil Rayet Construcción, S.A. para un obra en Quer (Guadalajara);
Quabit Inmobiliaria	Promoción inmobiliaria	(v) Operación de suscripción de un contrato de línea de crédito de capital (Equity Line of Credit) con la sociedad Global Emerging Markets (GEM);
Quabit Comunidades	Promoción en régimen de comunidades de propietarios	(vi) Operación de concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de Quabit Comunidades, S.L. en las localidades de Patraix (Valencia) y Hospitalet de Llobregat (Barcelona);
Quabit Comunidades	Promoción en régimen de comunidades de propietarios	(vii) Contratación de la mercantil Quabit Comunidades, S.L. para la prestación de determinados servicios de gestión;
Grupo Rayet	Promoción inmobiliaria	(viii) Operación de venta a la mercantil Grupo Rayet, S.A.U. de la participación de la Sociedad en su sociedad de nacionalidad rumana.
Grupo Rayet	Promoción inmobiliaria	(ix) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación.
Grupo Rayet	Promoción inmobiliaria	(x) Acuerdo en relación con la actividad de Quabit Comunidades, S.L.
Grupo Rayet	Promoción inmobiliaria	(xi) Acuerdo sobre la contratación de Rayet Rehabilitación, S.L.

B) Consejero Sr. D. Alberto Quemada Salsamendi:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Quabit Comunidades, S.L.	Promoción	Alberto Quemada, como Consejero de la Sociedad, se abstuvo tanto en las deliberaciones como en la votación de los acuerdos relativos a la suscripción de un contrato de gestión con Quabit Comunidades, S.L., concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de dicha sociedad, y acuerdo en relación con la actividad de dicha sociedad, al formar parte también del órgano de administración de Quabit Comunidades, S.L.
Club de Balonmano de Guadalajara	Deportiva	Alberto Quemada, como Consejero de la Sociedad, se abstuvo tanto en las deliberaciones como en la votación del acuerdo relativo al patrocinio deportivo del Club de Balonmano de Guadalajara.

C) Sociedad Consejera CXG CORPORACIÓN CAIXA GALICIA, S.A.:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Quabit Comunidades, S.L.	Promoción	Se abstuvo en los acuerdos relativos a la operación de concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de Quabit Comunidades, S.L.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. (anteriormente Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.U.)	Valencia	100,00%	-	(i)	a	(1)	C
Astroc Hungary, L.L.C.	Budapest	-	100,00%	(ii)	a	(1)	C
Caminsa Urbanismo, S.A.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(4)	A
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	95,00%	-	(i)	a	(1)	C
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	100,00%	-	(i)	a	(2)	C
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(1)	C
Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, S.L. (**)	Valencia	51,00%	-	(i)	a	(1)	C
Terramar Desarrollos Urbanos, S.L. (**)	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)	C
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)	C
Quabit Comunidades, S.L. (anteriormente denominada Mayor Topete, S.L.)	Madrid	60,00%	-	(i)	a	(5)	C

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta correspondiente a la Sociedad Dominante.

(**) Sociedad en proceso de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

- a La sociedad dominante posee la mayoría de los derechos de voto.

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
(ii) Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U

Actividad:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
(2) Promoción inmobiliaria.

- (3) Promoción de terrenos.

- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

- (5) Gestión de Comunidades.

Auditor:

- A Auditada por Ernst&Young.
B Auditada por Deloitte.
C No auditada por no estar obligado a ello.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	47,50%	a	(ii)	(4)	C
Landscape Ebrosa, S.L.	Zaragoza	49,50%	-	a	(i)	(1)	A
Marina Litoral, S.L. (**)	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)	C
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	a	(i)	(3)	B
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)	B
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	Castellón	40,00%	-	a	(i)	(3)	C

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta correspondiente a la Sociedad Dominante.

(**) Sociedad en proceso de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

- a Una o varias sociedades del grupo poseen una participación en el capital de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones.

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
(ii) Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.

Actividad:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
(2) Promoción inmobiliaria.
(3) Promoción de terrenos.
(4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

Auditor:

- A Auditada por Ernst&Young.
B Auditada por Deloitte.
C No auditada por no estar obligado a ello.

Anexo III

Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	C
Landscape Grupo Lar, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	B
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	A
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	B
Reyal Landscape, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	C
Parque Las Cañas, S.L.	Madrid	51,00%	-	a	(i)	(2)	A
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)	C

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta correspondiente a la Sociedad Dominante.

159

Supuesto por el que consolida:

- a Se establece la gestión conjunta en algún tipo de acuerdo contractual (estatutos, actas, reglamentos, etc.).

- (3) Promoción de terrenos.

- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.

Auditor:

- A Auditada por Ernst&Young.
B Auditada por Deloitte.
C No auditada por no estar obligado a ello.

Actividades:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
(2) Promoción inmobiliaria.

Anexo IV

Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad	Auditor
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	30,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Grupo Rayet, S.A.U.- Quabit Grupo Inmobiliario, S.A.(I-15)	Guadalajara	19,89%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	Valencia	33,33%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E Egumar Gestión, S.L., Quabit Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello

Formulación Cuentas Anuales ejercicio 2010

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de gestión consolidado ha sido realizada por el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., en su reunión de 22 de febrero de 2011, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas, que constan de Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Resultados Consolidada, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y Memoria Consolidada, así como el Informe de gestión consolidado, están firmadas en todas sus hojas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja la totalidad de los Consejeros, que son los siguientes:

Félix Abánades López

Pau Guardans i Cambó

Alberto Quemada Salsamendi

Alberto Pérez Lejonagoitia

161

Miguel Bernal Pérez-Herrera

Claudia Pickholz

Jorge Calvet Spinatsch

CxG CORPORACION CAIXA GALICIA, S.A.
Representada por Carlos Marino Arzúa

Manuel Terme Martínez

Informe de Gestión

Índice

	Pág.		
1. Evolución de los negocios y situación del grupo	163	1.6. Órganos de gobierno	183
1.1. Resumen ejecutivo	163	1.7. Organización y política de contención de gastos	183
1.1.1. Hechos significativos	163	2. Principales riesgos asociados a la actividad del grupo y política de riesgos de los mismos	184
1.1.2. Actividad	163	3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible	190
1.2. Principales magnitudes	164	4. Disposiciones medioambientales	191
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	164	5. Personal	198
1.2.2. Magnitudes operativas	165	6. Actividades en materia de I+D	198
1.2.3. Valoración de activos	166	7. Acciones propias	199
1.3. Estados financieros	167	8. Informac. Artículo 116 bis de la ley del mercado de valores	199
1.3.1. Cuenta de resultados a 31 diciembre 2010	167	9. Informe Anual de Gobierno Corporativo	204
1.3.2. Balance a 31 diciembre 2010	170		
1.3.3. Situación de la deuda bancaria a 31 diciembre 2010	171		
1.4. Áreas de negocio	172		
1.4.1. Gestión de suelo	172		
1.4.2. Promoción residencial	176		
1.4.3. Quabit comunidades	178		
1.4.4. Patrimonio en explotación	180		
1.5. Accionariado, evolución de la acción y mercados en los que cotiza	181		

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

1.1. Resumen Ejecutivo

Quabit Inmobiliaria S.A. y Sociedades Dependientes (Quabit Inmobiliaria, Quabit, o el Grupo) es un grupo inmobiliario integrado, cotizado en Bolsa, que desarrolla su actividad en la gestión de suelo, promoción, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, a través de Quabit Comunidades, y desarrollo y gestión de patrimonio.

1.1.1. Hechos Significativos

Dentro de los hechos significativos acontecidos en el año 2010 cabe destacar:

Marzo 2010:

- Lanzamiento de Quabit Comunidades: Proyecto de Comunidades y Cooperativas, que da respuesta a la situación actual del mercado y facilita el acceso de potenciales clientes a la vivienda.

Abril 2010:

- Nueva marca Quabit Inmobiliaria tras un proceso de reestructuración acometido con éxito y un mayor acercamiento al mercado bursátil.

Junio 2010:

- Junta General Ordinaria de Accionistas en la que, entre otros puntos, fue aprobado el cambio de denominación social de la Sociedad, que pasa a llamarse Quabit Inmobiliaria. S. A., y traslado del domicilio social a Madrid. Este cambio supone un paso más en el proceso de reorganización de la Compañía, sus líneas de actividad y estructura de marcas.
- Firma de un acuerdo para disponer de una Línea de Crédito de Capital con Global Emerging Markets.

Septiembre 2010:

- Presentación a los medios de la promoción “Inmobiliariabus-cavendedores”, que pretende aumentar la red comercial de Quabit Inmobiliaria y convertirla en la mayor red nacional, ofreciendo la posibilidad de obtener 2.000 euros a cualquier persona que consiga un comprador para cualquiera de las viviendas de Quabit Inmobiliaria.
- Comunicación de una nueva estructura organizativa, ante la necesidad de una mejor adaptación al nuevo contexto del

sector y del mercado, con el nombramiento de D. Javier Prieto como Director General de Negocio, con dependencia directa del Consejero Delegado. Esta nueva posición en la estructura engloba bajo su dependencia directa todas las Direcciones Territoriales y la Dirección Técnica.

Diciembre 2010:

- De acuerdo con sus compromisos con las entidades financieras, Quabit Inmobiliaria vende su participación en Brasil Real Estate New Project Participações, reservándose una opción de compra a dos años por el mismo precio y sin coste añadido alguno, y se garantiza la recuperación de las cantidades aportadas. Por otra parte, también ha ejecutado la venta de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad titular del suelo ordenado en Balotesti (Rumanía).

1.1.2. Actividad

Durante el año 2010 el Grupo ha desarrollado las siguientes actividades:

a) Áreas de Actividad:

- Gestión de Suelo: El Grupo ha focalizado sus esfuerzos en consolidar el valor de los activos y lograr avances significativos en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo. En este sentido, destacan los avances conseguidos en los sectores S9 de Torrejón de Velasco (Madrid) y el S102 de Maoño (Santander), que afectan a 56.063 m2 de techo que permitirá albergar 360 viviendas. Por otra parte, se han materializado las ventas de las participaciones sociales titulares de suelo en Brasil y Rumanía, anteriormente indicadas, de acuerdo con los compromisos vigentes con las entidades financieras de Quabit.
- Promoción Residencial: Con el objetivo de reducir el stock de viviendas, en el ejercicio 2010 se han materializado 479 entregas de viviendas, frente a las 426 escrituradas al cierre del año 2009, lo que supone un incremento de un 12% respecto al mismo periodo del año pasado y una media mensual en 2010 de unas 40 viviendas. El número de viviendas entregadas produce una reducción del 31,5% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2009 y las adiciones de vivienda terminada producidas durante el periodo indicado. Las preventas se sitúan en 435 unidades, que representan un aumento de un 20% respecto a las 364 conseguidas en el mismo periodo del año 2009. Los ingresos en esta actividad han alcanza-

do los 84,5 millones de euros, en línea con los registrados el mismo periodo del año pasado (85,4 millones de euros).

- **Quabit Comunidades:** La gestora de comunidades de propietarios, cooperativas y otras formas de autopromoción registra, a 31 de diciembre de 2010, un número agregado de viviendas en situación de oferta previa, constitución y gestión de 718 unidades y una cifra de viviendas preadjudicadas de 175 unidades, que representan un 24% del total.
- **Patrimonio en Explotación:** Los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,9 millones de euros, representando un incremento del 84,8% respecto al mismo periodo del año anterior (1 millón de euros). Han tenido una contribución significativa a este incremento, la incorporación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), en el que a finales de 2010 se alcanzaba un 62,1% de ocupación, y, también, el aumento en el porcentaje de ocupación de viviendas alquiladas, que ha alcanzado el 31 de diciembre de 2010 un 84%, frente al 67% a 31 de diciembre de 2009.

b) EBITDA:

El EBITDA consolidado mejora un 20%, disminuyendo su resultado negativo hasta los 68 Millones de euros. Su desglose por sectores de actividad es de: una contribución negativa de 13 millones de euros (19% del total) en Gestión de Suelo, una con-

tribución negativa de 42 millones de euros (62% del total) en Promoción, una contribución negativa de 14 millones de euros (20% del total) en Otros, que incluye costes estructurales no imputados a las áreas de negocio, y 630.000 euros de contribución positiva en Patrimonio en Explotación.

c) Resultado:

Adicionalmente, el menor impacto de la carga financiera, por la disminución de la deuda y el descenso de los tipos de interés, así como la reducción de gastos operativos acometida por la compañía soportan también una reducción del 21% de las pérdidas antes de impuestos (116,3 millones de euros), en relación con las registradas al cierre de 2009 (147,4 millones de euros).

d) Situación financiera:

La amortización de la deuda asociada a la escrituración de viviendas ha compensado el incremento de deuda derivado de la financiación de intereses, lo que conduce a una disminución del endeudamiento neto bancario de 19,7 millones de euros, en relación con 31 de diciembre 2009. La cancelación de deuda bruta por escrituración de viviendas en el año 2010 ha sido de 80,6 millones de euros.

1.2. Principales Magnitudes

1.2.1. Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	96.397	171.089	(44%)
EBITDA	(68.125)	(85.594)	20%
Resultado Financiero	(45.278)	(61.903)	27%
Resultado de inversiones en asociadas	(2.351)	925	(354%)
Resultado Antes de Impuestos	(116.348)	(147.441)	21%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(116.250)	(150.153)	23%

1.2.2. Magnitudes Operativas

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	479	426	12%
Preventas del Periodo (viviendas)	435	364	20%
COMUNIDADES Y COOPERATIVAS			31/12/2010
Oferta previa (viviendas)			593
Constitución (viviendas)			0
Gestión (viviendas)			125
TOTAL			718

	Ventas			EBITDA		
	31/12/2010	31/12/2009	Variación	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Gestión de Suelo	9.046	84.585	(89,3%)	(13.004)	(55.117)	76,4%
Promoción Residencial	84.486	85.424	(1,1%)	(42.047)	(15.716)	(167,5%)
Patrimonio en Explotación	1.910	1.034	84,8%	637	(2.503)	125,4%
Otros	955	46	1976%	(13.711)	(12.258)	(11,9%)
TOTAL	96.397	171.089	(43,7%)	(68.125)	(85.594)	20,4%

	Ventas		EBITDA	
	31/12/2010	% sobre Total	31/12/2010	% sobre Total
Gestión de Suelo	9.046	9,4%	(13.004)	19%
Promoción Residencial	84.486	87,6%	(42.047)	62%
Patrimonio en Explotación	1.910	2,0%	637	(1%)
Otros	955	1,0%	(13.711)	20%
TOTAL	96.397	100,0%	(68.125)	100%

1.2.3. Valoración de Activos

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España S. A. ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2010.

A continuación se incluye un cuadro de evolución de la cartera de activos que comprende existencias e inversiones

inmobiliarias. En este cuadro se han incluido, tanto en el ejercicio de 2010 como en la base de comparación, los valores de mercado de los activos subyacentes a los que están referidos los contratos de compraventa y permutas que no forman parte de la cartera en propiedad a 31 de diciembre. De esta forma se pretende ofrecer una mejor imagen de la evolución del valor de mercado de todos los activos gestionados por el Grupo.

(En millones de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Var. Comparable
Suelo	1.409	1.469	(0,8%)
Promociones	272	389	(5,9%)
Patrimonio Inmobiliario	86	94	(4,8%)
TOTAL GAV	1.767	1.952	(1,7%)

Se observa que, en términos comparables, la pérdida de valor de los activos es tan sólo de un 1,7%. Esta Variación Comparable considera los mismos activos en el año 2010 y 2009 y es, por tanto, un reflejo de la variación del valor en estos activos,

por los cambios en las condiciones del mercado en el ejercicio y por el valor añadido a los activos por la gestión de los mismos, tales como los avances urbanísticos conseguidos en el suelo.

1.3. Estados Financieros

1.3.1. Cuenta de Resultados a 31 de Diciembre de 2010

(En millones de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	96.397	171.089	(43,7%)
Aprovisionamientos y Variación de existencias:	(119.153)	(187.472)	36,4%
Otros ingresos de explotación	6.061	7.512	(19,3%)
Variación de las provisiones de tráfico	(26.400)	(39.541)	33,2%
Gastos de personal	(7.834)	(9.380)	16,5%
Deterioro del inmovilizado	(36)	(205)	82,2%
Amortización	(558)	(664)	15,9%
Otros gastos de explotación	(23.811)	(23.249)	(2,4%)
Resultados por venta de inmovilizado	(11)	(12)	10,9%
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	7.079	0	100,0%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(454)	(4.542)	90,0%
Resultado de explotación	(68.719)	(86.463)	20,5%
EBITDA	(68.125)	(85.594)	20,4%
Resultado financiero neto	(45.278)	(61.903)	26,9%
Resultados antes de impuestos	(115.348)	(147.441)	21,5%
Resultado neto	(115.352)	(150.172)	22,5%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(116.250)	(150.153)	22,6%
Intereses minoritarios	(103)	(19)	(441,0%)

a) Importe Neto de la Cifra de Negocio

Los ingresos de carácter recurrente ligados a la escrituración de viviendas se mantienen en línea con los del año 2009, y los ingresos por arrendamiento se han incrementado significativamente en el año 2010. La reducción en la cifra de negocio respecto al año 2009 viene explicada por operaciones de venta

de suelo asociadas al proceso de reestructuración de deuda de una de las sociedades del Grupo, de carácter singular y no repetitivo que se produjeron en el año 2009.

La evolución de la cifra de negocio por áreas de actividad es la siguiente:

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
INCN Gestión de Suelo	9.046	84.585	(89,30%)
INCN Promoción Residencial	84.486	85.424	(1,10%)
INCN Patrimonio en Explotación	1.910	1.034	84,80%
INCN Otros	955	46	1976%
Total INCN	96.397	171.089	(43,70%)

Gestión de Suelo: No se han llevado a cabo ventas de suelo, excepto por las operaciones indicadas anteriormente en Brasil y Rumania, sin impacto contable en la cifra de ventas. Los ingresos por esta actividad incluyen la actividad de agente urbanizador, alcanzando un importe de 9 millones de euros, mientras que en el mismo período del año 2009 se contabilizaron 84,6 millones de euros, que incluían transmisiones de suelo, correspondientes a empresas participadas, así como tres activos en Tres Cantos, Guadalajara, Levante y otros cinco en Cataluña. Avanzar en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, sigue siendo el objetivo de Quabit Inmobiliaria en lo que a esta línea de negocio se refiere.

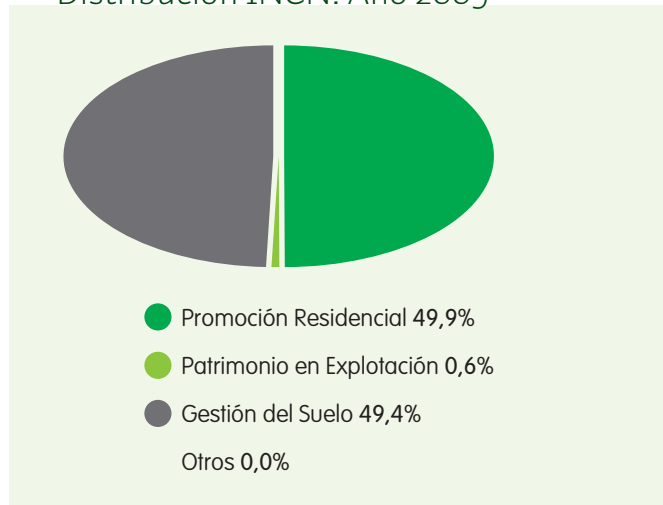
Promoción Residencial: Las entregas de viviendas alcanzan 479 unidades frente a las 426 escrituradas al cierre del 31 de diciembre de 2009, lo que supone un incremento del 12 % y una

media mensual de unas 40 viviendas. Las preventas se sitúan en 435 unidades, un 20% más que las 364 conseguidas en el mismo periodo del año 2009. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 84,5 millones de euros, que representan una cifra similar a la conseguida en el ejercicio anterior (85,4 millones de euros).

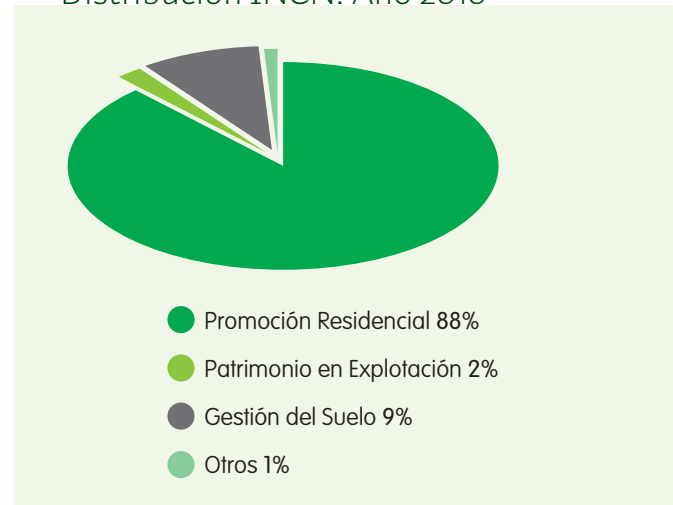
Patrimonio en Explotación: En el ejercicio 2010, los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,9 millones de euros, representando un incremento del 84,8% respecto al mismo periodo del año anterior (1 millón de euros). La incorporación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), arrendado en un 62,1% a 31 de diciembre 2010 representa una contribución especial a este incremento. En lo que respecta a las viviendas en alquiler, se ha logrado un incremento en el porcentaje de ocupación desde un 67% al cierre de diciembre 2009 hasta un 84% al cierre de diciembre 2010.

En el gráfico adjunto se detalla la distribución de la cifra de negocio por área de actividad:

Distribución INCN. Año 2009



Distribución INCN. Año 2010



b) EBITDA

Durante el ejercicio 2010, Quabit ha registrado una mejora de 17,5 millones de euros en el EBITDA respecto al ejercicio del año 2009, debido a la desaparición del impacto que tuvo la venta de suelo en el 2009 y a la reducción de gastos de estructura. También ha tenido un efecto positivo sobre el EBITDA el resultado de la venta de las participaciones en Brasil y Rumanía, anteriormente indicadas, y recogidas bajo el epígrafe de "Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo".

c) Resultado Financiero

La variación positiva (menor pérdida financiera de 16,6 millones de euros) viene explicada, principalmente, por la evolución de los tipos de interés (el tipo medio en 2010 fue de un 3% fren-

te a un 4,5% en 2009), así como por una ligera reducción de los niveles de deuda, respecto al mismo periodo del año anterior.

d) Resultado antes de Impuestos

Las pérdidas antes de impuestos correspondientes al ejercicio 2010 se reducen en un 21,5% frente al año 2009.

e) Resultado Neto Atribuible

El Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2010 mejora en un 22,6%, respecto al mismo periodo del año anterior. El grupo continúa con una política conservadora, en cuanto a la activación de créditos fiscales, que consiste en no agotar su potencial de activación, fijando el límite en el importe de pasivos por impuestos diferidos.

1.3.2. Balance Consolidado a 31 de Diciembre de 2010

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	222.967	224.724	(0,8%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.437.682	1.606.501	(10,5%)
Otros	137.196	173.353	(20,9%)
Total activo corriente	1.574.878	1.779.854	(11,5%)
TOTAL ACTIVO	1.797.845	2.004.578	(10,3%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	130.497	246.355	(47,0%)
Intereses minoritarios	870	973	(10,6%)
Total patrimonio neto	131.367	247.328	(46,9%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	54.694	55.851	2,1%
Otros	55.226	110.366	50%
Total pasivo no corriente	109.920	166.217	33,9%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	1.403.439	1.425.937	1,6%
Otros	153.119	165.096	7,3%
Total pasivo corriente	1.556.558	1.591.033	2,2%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.797.845	2.004.578	10,3%

a) Activo no Corriente

No se han producido variaciones significativas.

b) Activo Corriente

La disminución de “Existencias” es el resultado de varios factores:

- Bajas originadas por el coste de ventas correspondiente a las entregas de viviendas en el período, compensadas parcialmente por las altas producidas, principalmente, por las obras de edificación en las promociones de Remate de las Cañas en Guadalajara y Playa de San Juan en Alicante, así como por el avance en las obras de urbanización.
- Registro de las provisiones correspondientes al deterioro de existencias resultante de la comparación con el valor de

- mercado de los activos determinado por el valorador independiente.
- Por otra parte y no menos significativo, en el ejercicio 2010, cumpliendo con los compromisos adquiridos con las entidades financieras, se ha procedido a dar de baja dentro de las Cuentas Consolidadas los activos de las participaciones en Brasil y Rumanía, tal y como se menciona en el resumen ejecutivo, habiéndose producido una disminución en existencias, que ha sido compensada y explica, en su práctica totalidad, la reducción de obligaciones de pago, tanto financieras como dentro del epígrafe de acreedores comerciales en el apartado “Otros” del Pasivo no corriente. El resultado que, siguiendo la normativa contable, ha producido esta operación se refleja dentro del epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en “Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo”.

La disminución en “Otros Activos Corrientes” se debe a:

- Reclasificación desde Activo corriente a Activo no corriente de aquellos créditos e inversiones que pasan de largo plazo a corto, en función de su vencimiento.
- Reducción de cuentas y efectos a cobrar, derivadas de operaciones de venta de suelo realizadas en ejercicios anteriores.
- Compensación de deuda de Hacienda Pública para pago de impuestos.
- Compensación de cuentas a cobrar por los trabajos realizados por sociedades vinculadas.

Patrimonio Neto

La variación del “Patrimonio Neto” respecto a 31 de diciembre de 2009, se produce, fundamentalmente, por el resultado obtenido en el año 2010, de pérdidas de 116,4 millones de euros.

El Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante asciende a 84.1 millones de euros a 31 de diciembre de 2010. A efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de sociedades de capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de Julio, debe considerarse lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre y 5/2010 de 31 de Marzo, tal y como se indica en la Nota 18 de la Memoria Consolidada.

1.3.3. Situación de la Deuda Bancaria a 31 de Diciembre de 2010

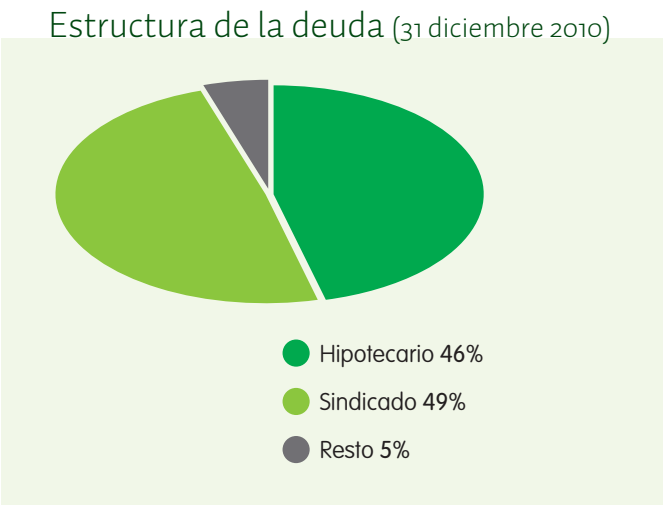
A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2010 comparada con la de finales de 2009.

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	54.694	55.851	2,1%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.403.439	1.425.937	1,6%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.458.133	1.481.788	1,6%
Tesorería y Equivalentes	(11.584)	(15.524)	(25,4%)
TOTAL DEUDA NETA	1.446.549	1.466.264	1,3%

En el Balance de Situación Consolidado la clasificación de la deuda entre corriente y no corriente se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. En el caso de Quabit Inmobiliaria, dado que gran parte de la financiación está asociada a las existencias, incluidas dentro del Activo corriente,

su deuda asociada, bien sea por operaciones bilaterales o por sindicadas con garantía de activos, debe aparecer dentro de la deuda corriente. Es una clasificación que no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

En el siguiente gráfico se recoge la estructura de la deuda bancaria:



La deuda sindicada y la hipotecaria están refinanciadas conforme a los plazos establecidos en el acuerdo de refinanciación vigente. En el préstamo sindicado, los primeros pagos de principal vencen en diciembre de 2012 y los de la línea de intereses en junio de 2012. Adicionalmente, la compañía cuenta con una línea de liquidez para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.

Calendario de Amortización Préstamo Sindicado	Principal	Intereses
2012	10%	10%
2013	15%	15%
2014	20%	20%
2015	55%	Principal Dispuesto

En total, al cierre del año 2010, la deuda neta bancaria se ha reducido en 19,7 millones de euros. El ritmo de escrituraciones ha compensado, por la vía de las cancelaciones de deuda hipo-

tecaria bilateral, el efecto de incremento derivado de la financiación de los intereses y las nuevas disposiciones asociadas a préstamo promotor y línea de liquidez. El movimiento que se ha producido en el año 2010, se resume en el cuadro adjunto:

(En miles de euros)	
Deuda Bruta Bancaria a 31 de diciembre de 2009	1.481.788
Disposiciones y Otras Adiciones	67.116
Cancelación por Escrituración de Viviendas	(80.596)
Otras Cancelaciones y Amortizaciones	(10.175)
Deuda Bruta Bancaria a 31 de diciembre de 2010	1.458.133

Con todo ello, tanto la deuda financiera como el efectivo y equivalente de efectivo mantienen unos niveles ligeramente por debajo de los que existían a 31 de diciembre de 2009. El Grupo realiza una gestión de sus recursos financieros con una tesorería ajustada que precisa de una revisión continua y a corto plazo de sus variables de negocio. Esta gestión continua ha permitido hasta ahora mantener un equilibrio adecuado entre entradas y salidas de fondos.

1.4. Áreas de Negocio

1.4.1. Gestión de Suelo

La reducción de ventas, con respecto a la cifra del año anterior, se debe a que en el año 2009 se contabilizaron 84,6 millones de euros, que incluían transmisiones de suelo correspondientes a empresas participadas y otros propios. Por motivos contables, muchos de los gastos incurridos en 2010 en la gestión y desarrollo del suelo, que han generado una bajada del margen EBITDA, no se han activado y sólo se han reconocido los ingresos como agente urbanizador. Sin embargo, esta inversión si

está recogida en la valoración de los activos cuyo valor prácticamente se ha mantenido, en términos comparables.

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	9.046	84.585	(89,3%)
EBITDA	(13.004)	(55.117)	76,4%
Margen EBITDA	(144%)	(65%)	79 p.p.

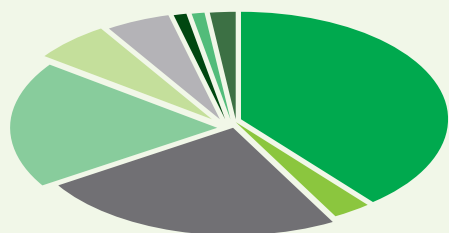
a) Cartera de Suelo

De acuerdo a sus compromisos con las entidades financieras, Quabit Inmobiliaria ha vendido su participación en Brasil Real Estate New Project Participações (4,1 Millones de m²s), reservándose una opción de compra a dos años por el mismo precio y sin coste añadido alguno, y se garantiza la recuperación de las cantidades aportadas. También ha ejecutado la venta de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad titular de 276.000 m² de suelo ordenado en Balotesti (Rumanía).

Las ventas de suelo internacionales, en Brasil y Rumanía, conforme al plan de negocio acordado con las entidades financieras acreedoras de la compañía, dejan la cartera de suelo en 3,3 millones de metros cuadrados en España. Los siguientes gráficos muestran la diversificación de la cartera de suelo de la compañía, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica:

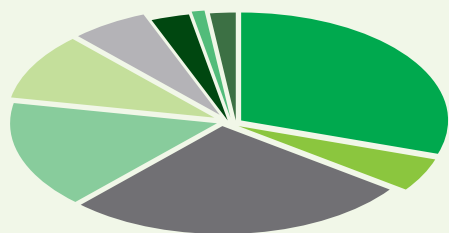
173

Desglose de Cartera de Suelo por localización geográfica (m²)



● Castilla-La Mancha 39% _ 1.254.280	● Andalucía 5% _ 170.913
● Castilla y León 3% _ 115.914	● Aragón 1% _ 45.279
● Cataluña 24% _ 808.765	● Baleares 1% _ 17.500
● Comunidad Valenciana 19% _ 641.786	● Cantabria 2% _ 72.487
● Madrid 6% _ 216.138	

Desglose de Cartera de Suelo por localización (euros)



● Castilla-La Mancha 30% _ 406.787.000	● Andalucía 6% _ 80.668.000
● Castilla y León 5% _ 76.673.000	● Aragón 3% _ 43.611.000
● Cataluña 27% _ 380.615.379	● Baleares 1% _ 17.981.000
● Comunidad Valenciana 16% _ 231.525.000	● Cantabria 2% _ 34.968.000
● Madrid 10% _ 136.627.621	

Desglose de Cartera de Suelo por grado de avance urbanístico (euros)

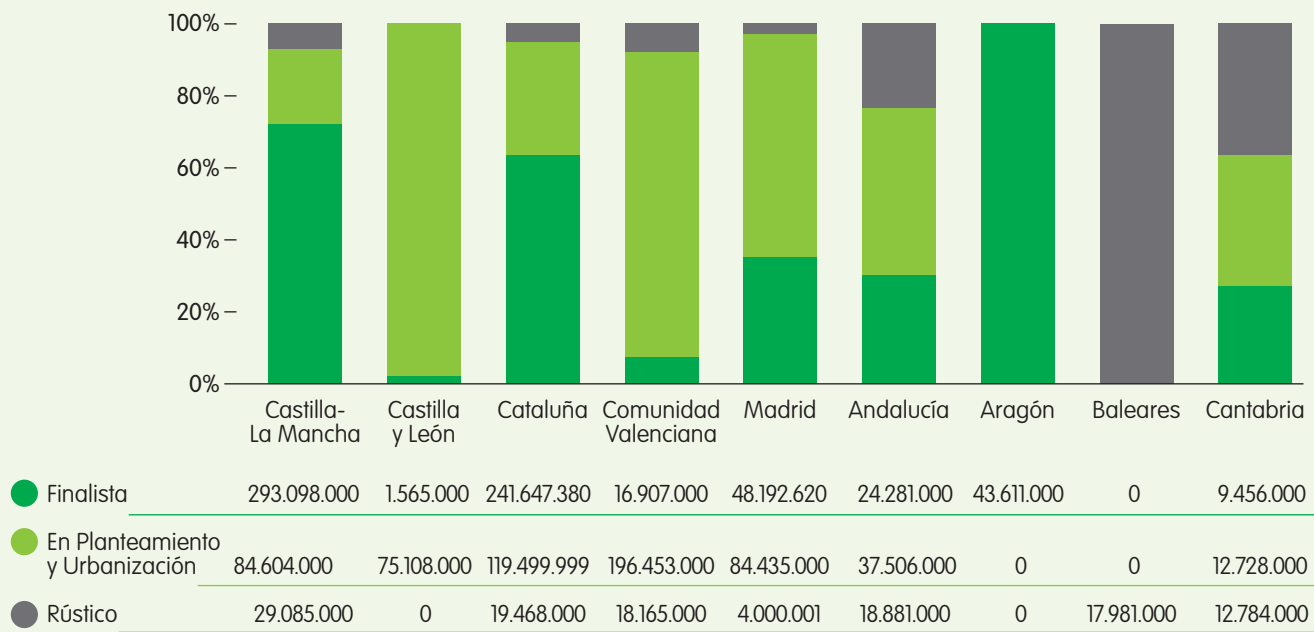


- Finalista 48% _ 678.758.000
- En Planteamiento y Urbanización 43% _ 610.333.999
- Rústico 9% _ 120.364.001

La estructura organizativa de la Compañía se articula en cuatro Direcciones Territoriales:

- Dirección Territorial Centro: Gestiona las Comunidades Autónomas (CCAA) de Andalucía, Cantabria, Castilla-León y Madrid.
- Dirección Territorial Castilla-La Mancha: Gestiona la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- Dirección Territorial Nordeste: Gestiona las CCAA de Cataluña y Aragón.
- Dirección Territorial Levante: Gestiona las CCAA de Valencia y Baleares.

Distribución Cartera de Suelo por localización geográfica y avance urbanístico (euros)



b) Gestión Urbanística y Planeamiento

El objetivo general de Quabit es comprometer la menor inversión posible para conseguir avances en situación urbanística, centrándose por tanto en la tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo y así consolidar la valoración de los activos. Los avances más importantes, en planeamiento y urbanización, que se han llevado a cabo en el ejercicio 2010 son:

Dirección Territorial Centro

- En los avances en la tramitación urbanística de suelo, a continuación explicados, destacan los conseguidos en los sectores S9 de Torrejón de Velasco (Madrid) y el S102 de Maoño (Santander), que afectan a 56.063 m2 de techo que permitirá albergar 360 viviendas.

Planeamiento

- A.E. nº 16 Artillería y Conde Ansures (Valladolid): Obtenida aprobación inicial del documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con Ordenación Pormenorizada con fecha 28 julio. El 30 de septiembre se ha publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León y se han obtenido todos los informes sectoriales favorables.
- AH 1 Prado Palacio (Valladolid): Con fecha 24 septiembre se aprueba, en Junta de Gobierno Local, el Convenio de Expropiación con reconocimiento de aprovechamiento. El 2 de diciembre se firma el convenio de Expropiación con el Ayuntamiento de Valladolid.
- SUP 10 Adarzo (Cantabria): El 20 de diciembre, la Comisión de Urbanismo aprueba el Plan General de Ordenación Urbana y el 23 de diciembre, el Pleno del Ayuntamiento lo aprueba también provisionalmente, remitiéndolo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), a la que corresponde su aprobación definitiva.
- Ciempozuelos S2 S3 y S4 (Madrid): El Ayuntamiento ha remitido el Documento de Subsanción del Plan General de Ordenación Urbana a la Comunidad Autónoma de Madrid para su aprobación definitiva.
- Prolongación de Castellana (Madrid): Tras firmar el 28 de septiembre de 2010 el contrato de servicios para la demolición del edificio Alfa Laval, se avanza en los trabajos de demolición. El 24 de noviembre, la Comisión de Urbanismo de Madrid aprueba el Plan Parcial.
- Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria): El 2 de septiembre la Asamblea de la Junta de Compensación aprueba el Proyecto de Reparcelación y, el 30 de diciembre, se presenta en el Ayuntamiento el documento del proyecto de reparcelación para su tramitación municipal.

Urbanización

- Torrejón de Velasco S9 (Madrid): El 26 de noviembre se firma la modificación del Convenio de Monetización del Aprovechamiento de Cesión municipal.
- SUP R6 – Estepona (Málaga): Se aprueba el 13 de diciembre el Proyecto de Reparcelación en la Junta de compensación.
- Berrocales (Madrid): Presentadas las alegaciones a la adjudicación de parcelas en Proyecto de Reparcelación propuesto y, el 22 de diciembre, se ha aprobado el Proyecto de Reparcelación.

Participadas

- Casares. Doña Julia (Málaga): El 12 de noviembre se presentaron alegaciones a la aprobación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Casares.
- Mairena de Aljarafe. SR-4 (Sevilla): Las obras de urbanización presentan un grado de avance del 38%.

Dirección Territorial Castilla-La Mancha

Planeamiento

- Sector SPP61, SP-71, SP-74, SP-75 y SP-76 (Guadalajara): Recibidos por parte del Ayuntamiento los informes de los técnicos de los proyectos de urbanización subsanados. Presentado el proyecto de reparcelación del SP-76. Se está elaborando el proyecto de reparcelación del SP-75.

Urbanización

- Sector V de Quer (Guadalajara): Se ha alcanzado un 70% de avance en las obras.
- PEIS – Quer (Guadalajara): Se ha alcanzado el 14% de ejecución. Se ha ampliado el plazo de ejecución en 6 meses.
- Sector SR-5 Cabanillas del Campo (Guadalajara): Se ha alcanzado un 74% de avance en las obras de urbanización.

Finalista

- I7 y I9 de Torija (Guadalajara): Realizados encargos de comercialización a varias empresas de primer nivel, con el fin de que estudien la posibilidad de materializar contratos de llave en mano o venta de suelo.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- Reus H7 (Tarragona): Se ha obtenido la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona del Plan Parcial en septiembre.
- Cambrils – Les Comes (Tarragona): Se ha obtenido la aprobación por la Junta de Propietarios de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación en septiembre y la aprobación definitiva, el 5 de noviembre, en la Asamblea de la Asociación de Propietarios del Texto Refundido del Plan Parcial de Cambrils – Les Comes que consolida como urbanizable este suelo, donde Quabit posee 240.000 m2 y un techo previsto de 140.000 m2.

Urbanización

- Badalona Port (Barcelona): El Ayuntamiento ejecuta la urbanización a través de su sociedad municipal Marina Badalona por el sistema de cooperación y, aunque no ha procedido a la recepción formal por fases o subsectores, sí ha procedido a la inauguración oficial del primer subsector, que está abierto al público, y concede licencias de edificación.
- Sant Feliu de Llobregat – Gral Manso (Barcelona): Finalización y recepción de urbanizaciones, pudiéndose solicitar licencia de obras.
- Sector F-56-7 Miralbueno (Zaragoza): Impulso definitivo de la gestión urbanística con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona): Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que otorga a Quabit una edificabilidad residencial libre de 22.500 m2.

Finalista

- Polinyá-Sector Llevant (Barcelona): Recepción de urbanización pudiéndose solicitar licencia de obras inmediatamente en estos sectores. Negociando la venta de un proyecto Llave en Mano de la nave industrial.

Dirección Territorial Levante

Planeamiento

- Oropesa (Castellón): Presentada la documentación en Ayuntamiento para la aceptación de las cesiones y el reconocimiento de los derechos urbanísticos correspondientes.

- SU-4, SU5-SU7, SU-7-Peñíscola (Castellón): Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola en julio de 2010.

Urbanización

- PB-2 – Canet D'en Berenguer (Valencia): Aprobada por el Ayuntamiento la modificación del Proyecto de Urbanización relativa al anexo del desvío de línea eléctrica de media tensión.
- PNN-2-Sagunto (Valencia): Firmada la cesión de la parcela del Centro de Transformación a favor de Iberdrola. Reanudados los trabajos de ejecución de obra de urbanización.
- SUNP-4-Sagunto (Valencia): Presentado en octubre de 2010 un texto refundido del Proyecto de Urbanización con todos los requerimientos subsanados y la documentación completada.
- La Vallesa-Sagunto (Valencia): Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación en julio de 2010.

Participadas

- Grupo UTE Parque Empresarial Aldaya-Pont dels Cavalls: Aprobación texto refundido del Plan Parcial por parte del Ayuntamiento.

1.4.2. Promoción Residencial

La evolución de la actividad de esta área de negocio se resume en el siguiente cuadro:

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	84.486	85.424	(1,1%)
EBITDA	(42.047)	(15.716)	(167,5%)
Margen EBITDA	(50%)	(18%)	(32 p.p.)

En esta línea de negocio, se produce un incremento de ventas soportado por una intensa labor comercial de Quabit, un ajuste en los precios y un escenario de tipos de interés inferiores a años anteriores. Esta reducción de precios acometida desde

finales de 2009, ha tenido un impacto de caída en el margen EBITDA en el ejercicio 2010 y ha cumplido con los objetivos de la compañía de conseguir las máximas amortizaciones de deuda y reducción del stock.

a) Escrituración/ Ventas

En el siguiente cuadro se resumen las principales magnitudes de esta área de actividad:

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2009 (unidades)	1.356
Adiciones de Vivienda Terminada (Unidades)	164
Viviendas entregadas (Unidades)	(479)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 diciembre 2010 (unidades)	1.041

El número de viviendas entregadas durante el año 2010, produce una reducción del 32% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2009 y las adiciones de vivienda terminada producidas durante el periodo indicado.

Durante el año 2010, se han realizado un total de 479 escrituras de compraventa, frente a las 426 realizadas en el mismo periodo del 2009, lo que supone un incremento del 12,4%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 105,8 millones de euros y han aportado, a través del proceso de consolidación, 84,5 millones de euros, que representan una cifra similar a la conseguida en el ejercicio anterior.

Por localidades, el mayor número de entregas se han realizado en Guadalajara capital (122 viviendas escrituradas), seguido de Sant Cugat (62 viviendas) y Poble de Vallbona (57 viviendas). Por promociones, los proyectos con mayor número de viviendas escrituradas son Novalmenara en Castellón con 56 viviendas, seguidos por Playa de San Juan en Alicante, con 44, y El Bercial en Madrid, con 40.

El stock consolidado a cierre del año 2010 disminuye hasta 1.041 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 31 de diciembre de 2010 el stock consolidado de Quabit Inmobiliaria clasificado por zonas y tipología (primera, segunda residencia y vivienda protegida) se desglosa como sigue.

Stock por tipo de vivienda (31/12/2010)

	Unidades	%
1ª residencia	765	73,5%
2ª residencia	139	13,4%
Protegida	137	13,2%
TOTAL	1.041	100,0%

Stock por Comunidad Autónoma (31/12/2010)

	Unidades	%
Andalucía	104	10,0%
Aragón	39	3,7%
Cataluña	56	5,4%
Castilla-La Mancha	519	49,9%
Comunidad Valenciana	242	23,2%
Galicia	1	0,1%
Madrid	80	7,7%
TOTAL	1.041	100,0%

El 87% del stock está destinado a primera residencia con un total de 902 viviendas frente a 139 de segunda residencia, lo que soporta el buen comportamiento de las ventas.

En cuanto al stock por Comunidades Autónomas, en Castilla La Mancha (mayoritariamente, Guadalajara capital) concentra un 50% de las viviendas terminadas pendientes de entrega, seguido por la Comunidad Valenciana con un 23%. El 46% de la vivienda en Guadalajara es vivienda protegida (137 unidades) con una mayor demanda que la vivienda libre.

En 2010 el precio medio de vivienda (con garaje y trastero) entregado en Quabit Inmobiliaria fue de 212.060 € y el de vivienda unifamiliar 266.006 €.

La deuda asociada a las entregas acumuladas realizadas al cierre del tercer trimestre representa un 95% del precio de la venta, lo que evidencia el esfuerzo de generar ventas en la línea estratégica perseguida.

b) Comercialización y Preventas

A cierre del año 2010, el Grupo ha firmado un total de 435 nuevas operaciones de preventa por importe de 95,3 millones de euros, lo que comparado con las 364 preventas realizadas al cierre del año 2009 supone un incremento del 20%.

En relación a las acciones comerciales llevadas a cabo durante este año destacan:

- Exitosa participación en ferias inmobiliarias a lo largo de toda la geografía nacional. Madrid, Barcelona, Guadalajara, Sevilla y Valencia han sido las principales zonas de actuación. Del 20 al 24 de octubre se realizó el Barcelona Meeting Point, donde Quabit, con un stand propio, obtuvo un balance muy positivo, tanto de reservas de viviendas como en número de contactos interesados, con especial interés por las ubicadas en Barcelona ciudad.
- Campaña lanzada en septiembre "Inmobiliaria Busca Vendedores". Esta nueva iniciativa ha supuesto una revolución desde el punto de vista comercial ampliando la red de ventas de Quabit Inmobiliaria hasta convertirla en la mayor del país: cualquier persona es un vendedor potencial de Quabit, porque si alguien recomienda una de las viviendas de Quabit, y

la operación se formaliza, recibe 2.000 €. En este sentido, en los tres meses y medio que la promoción ha estado vigente en 2010, se han conseguido más de 500 vendedores, voluntarios y anónimos, que han generado la venta de 77 viviendas.

- Búsqueda continua de la proximidad con el cliente abriendo nuevas oficinas de venta a pie de calle. En septiembre, se inauguraron las oficinas "multicasa" de Madrid y Barcelona. Se ha ampliado también el número de acuerdos con Apis locales en todas las zonas de actuación.
- Se ha destinado una parte relevante del presupuesto comercial al marketing street, al marketing relacional (a través de Facebook) y a la publicidad convencional. Se ha continuado invirtiendo en acciones de marketing on-line (esencialmente en los portales inmobiliarios Idealista y Fotocasa).
- Se ha alcanzado un acuerdo con el Hospital de Guadalajara para que la información comercial de Quabit aparezca en su intranet.

1.4.3. Quabit Comunidades

Quabit Comunidades es una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidades de propietarios). El proceso de actuación comprende las siguientes fases:

- Fase de Oferta Previa: Consiste en la oferta de un proyecto hasta la obtención de un número mínimo de solicitantes.
- Fase de Constitución: Una vez alcanzados un número de solicitantes necesario para el desarrollo del proyecto, se constituye la cooperativa o comunidad, pasando ésta a comprar el suelo donde se desarrollará el proyecto. Desde el principio el cliente forma parte del proyecto y colabora en la toma de decisiones. Además, como miembro del colectivo, el cliente participa de la propiedad del suelo sobre el que se edificará.
- Fase de Gestión: Comienza con el desarrollo del proyecto inmobiliario hasta la entrega de las viviendas. Se establece, desde el principio, el coste y el plazo de cada proyecto, y se asume cualquier tipo de desviación para que el cliente conozca desde el primer momento lo que va a pagar y la fecha de entrega de su vivienda.

A 31 de diciembre de 2010, se han preadjudicado un total de 175 viviendas, que representan un 24% de un total de 718 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

Oferta previa

A 31 de diciembre 2010 las viviendas en oferta previa son 593 en 11 proyectos.

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas	Inicio Pre-comerc.
Madrid	Torrejón de Velasco S.9 – Madrid	Unifamiliar Libre	15	abr-10
Madrid	RC.5 Navalcarnero – 1ª Fase – Madrid	Colectiva VPO	32	abr-10
Madrid	Tres Cantos C/Montón de Trigo – 1ª Fase – Madrid	Colectiva Libre	76	abr-10
Madrid	Valdebebas Res-05-161-A.B. – Madrid	Colectiva Libre	95	abr-10
Castilla-La Mancha	Sector I.15 M.36 – Alovera – Guadalajara	Colectiva VPT	32	may-10
Castilla-La Mancha	Sector I.15 M.48 – Alovera – 1ª Fase – Guadalajara	Colectiva VPO	83	jun-10
Castilla-La Mancha	Sector Remate Las Cañas – B3 – 1ª Fase – Guadalajara	Colectiva VPT	27	jun-10
Cataluña	Sant Feliú – SUE 5.1 – 1ª Fase – Barcelona	Colectiva Libre	42	jun-10
C.Valenciana	Patraix – Valencia	Colectiva Libre	74	oct-10
Cataluña	Badalona	Colectiva Libre	53	dic-10
Cataluña	Horta-Guinardó	Colectiva Libre	64	dic-10
TOTAL			593	

En el Sector I.15 M.48 – Alovera – 1ª Fase – Guadalajara, se desarrolla un proyecto de 83 viviendas de protección oficial y, al cierre de diciembre 2010, se ha alcanzado la venta de 31 viviendas (37% del total). En la promoción Sant Feliú – SUE 5.1 – 1ª Fase – Barcelona hay una primera fase de 42 viviendas de un total de 90 que forman este complejo. Al cierre del ejercicio contaba con 16 viviendas solicitadas, lo que equivale al 38% de esta primera fase actualmente en comercialización.

Para la consecución de solicitantes, se han realizado gestiones para ampliar la red comercial mediante las acciones ya indicadas en el apartado de promoción residencial, a las que se añade la contratación de agentes de la propiedad, principalmente locales, con los que se han suscrito a la fecha seis acuerdos de colaboración para proyectos en pre-comercialización ubicados

en Guadalajara capital. Se ha concluido la instalación de todas las oficinas móviles pendientes, de forma que la mayoría de los proyectos en pre-comercialización cuentan ya con su punto de venta a pie de parcela.

Constitución

Tras la etapa de oferta previa y contando con solicitudes suficientes, se inician las conversaciones con las entidades de crédito que facilitan los préstamos suelo y promotor. También se inician los trámites para la constitución del colectivo y así poder comenzar las obras lo antes posible. La Promoción de El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas – B13 – Guadalajara ha pasado en el último trimestre del año 2010 de la fase de constitución a la fase de Gestión.

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas
Castilla-La Mancha	Villas Las Suertes, S. Coop Sector I.15 U.27 - Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Unifamiliar Libre	8
Castilla-La Mancha	El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 - Guadalajara	Colectiva VPO	34
Castilla-La Mancha	Monte Henares. Sector I.15 M-46 Alovera - Guadalajara	Colectiva VPT	83
TOTAL			125

A 31 de Diciembre de 2010 las viviendas en situación de gestión son 125.

Monte Henares S.Coop. está desarrollando un proyecto de 83 viviendas de precio tasado en el Sector I15 de Alovera, parcela M-46 (Guadalajara). La cooperativa adquirió el suelo el pasado mes de Marzo, formalizando para ello préstamo promotor. A 30 de diciembre la cooperativa cuenta con 56 socios, de los que 52 tienen la condición de socios adjudicatarios, siendo 31 las viviendas que la cooperativa aún no tiene adjudicadas. Tanto la obra como el presupuesto de la promoción se encuentran ejecutados en torno al 90,3%.

Villas las Suertes, S.Coop.. Tras tener lugar en julio la Asamblea Constitutiva, el 10 de septiembre, se ha formalizado ante notario la constitución de la Cooperativa para desarrollar por fases un proyecto de 24 viviendas unifamiliares en el Sector I15 de Alovera, parcela U-27 (Guadalajara). La primera fase se compone de 8 viviendas.

Acuerdos Marco

Los proyectos de todas las cooperativas y comunidades de bienes gestionados por Quabit Comunidades cuentan con una elevada relación calidad-precio, al poder beneficiarse de acuerdos marco suscritos con proveedores de prestigio. Al acuerdo firmado con Porcelanosa en el mes de marzo, se unieron los acuerdos suscritos en abril con Fagor (electrodomésticos de cocina), Grohe (griferías) y Gas Natural Fenosa. En mayo, se suscribió acuerdo con Niessen para mecanismos eléctricos. En el mes de junio, se inauguró una vivienda piloto donde se exponen los acabados fruto de los acuerdos marco y se ha iniciado la implantación de expositores en los puntos de venta y oficinas multicasa recientemente inauguradas. Durante el mes de septiembre, se han ampliado los productos Fagor acogidos al acuerdo y se han iniciado conversaciones con Porcelanosa para incluir también nuevos formatos dentro del acuerdo marco.

1.4.4. Patrimonio en Explotación

La evolución de la actividad de esta área de negocio se resume en el siguiente cuadro:

(En miles de euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	1.910	1.033	84,9%
EBITDA	637	(2.503)	125,4%
Margen EBITDA	33%	(242%)	(276 p.p.)

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2010 alcanzan 1,9 millones de euros, lo que supone un incremento respecto al mismo periodo del año anterior de un 84,8%. Este incremento se debe principalmente a:

1. Incremento de la ocupación, con 205 viviendas alquiladas frente a las 164 viviendas al cierre de diciembre 2009, lo que supone alcanzar el 84% de ocupación en el número de viviendas a 31 de diciembre del 2010, frente a un 67% en la misma fecha del 2009.
2. Entrada en explotación de nuevos inmuebles en régimen de arrendamiento, destacando la incorporación y la pue-

ta en explotación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona). A finales de julio se firmó un nuevo contrato de alquiler de 2.005 m2 en este edificio, con lo que sólo queda ya media planta de oficinas por alquilar y los bajos comerciales.

Viviendas en Alquiler

La siguiente tabla muestra la situación del portafolio de vivienda en alquiler. La cifra de ingresos se incrementa en un 52% respecto a la del mismo periodo del año anterior. Destaca la ocupación al 97% del Edificio La Florida conseguida al cierre del 2010.

Ingresos (En miles de euros)

Viviendas en alquiler	Viviendas	Superficie (m²)	% ocupación 2S 2010	2S 2010	2S 2009	Variación
D-15B (Guadalajara)	86	7.540	94%	461	361	27%
SUE-21 (Guadalajara)	60	4.102	68%	257	168	53%
I-2 (Guadalajara)	64	4.692	78%	216	42	414%
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	1.853	97%	172	157	9,5%
TOTAL	244	18.187	84%	1.106	728	52%

Nota: Los ingresos de D-15B y Edificio La Florida incluyen dos locales comerciales anexos.

181

Terciario e Industrial

Edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona): En el último trimestre se han alquilado 2.005 m2 adicionales a una importante multinacional del sector textil, con lo que al cierre de diciembre 2010 se encuentran ocupados 4.247 m2 (62,1% ocupación).

Nave industrial en Cervelló (Barcelona): Con 5.026 m2, está alquilada en un 100% desde marzo de 2009 con una duración del contrato de 20 años.

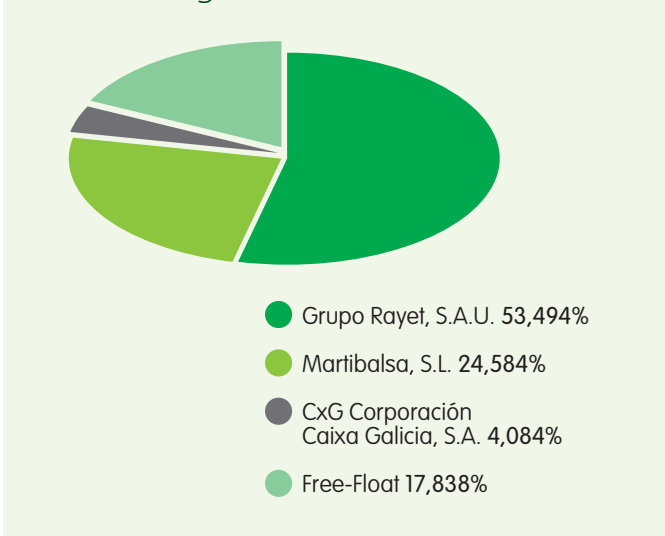
1.5. Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

a) Accionariado

Grupo Rayet S.A.U., principal accionista de Quabit Inmobiliaria S.A., mantiene los compromisos adquiridos tras la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Adquisición sobre las acciones de Quabit Inmobiliaria, autorizada por la CNMV con fecha 16 de abril de 2008, relativos al incremento del "free float" hasta un 25% y la obligación de enajenar el número

de acciones necesario para que el porcentaje del que sea titular Grupo Rayet S.A.U. en Quabit Inmobiliaria se encuentre por debajo del 50%. Al 31 de diciembre de 2010 Grupo Rayet poseía el 53,494% de las acciones.

Situación 31 diciembre 2010



Quabit Inmobiliaria suscribió el 28 de junio del 2010 un contrato de línea de crédito de capital con entidades del grupo GEM (Global Emerging Markets), conforme al cual podrá llevar a cabo ampliaciones de capital durante los próximo tres años hasta un máximo de 150 millones de euros. Esta operación se enmarca dentro de la estrategia de Quabit Inmobiliaria de implantar soluciones innovadoras en la actual coyuntura de mercado y, al mismo tiempo, le permitirá fortalecer su balance y disponer de liquidez, posicionándola favorablemente en la situación actual del mercado.

b) Evolución de la acción y Mercados en los que cotiza

Quabit Inmobiliaria S.A., que cotiza en el mercado continuo español desde el año 2006, sufrió el comportamiento negativo de muchas compañías de pequeña capitalización en un sector particularmente castigado en 2010, como ha sido el inmobiliario. La cotización de Quabit bajó, desde 0,3240 euros al cierre del 30 diciembre 2009 hasta 0,0880 euros al cierre de 31 diciembre 2010, lo que representa una caída del 72,8%. Durante el mismo periodo, el Ibex-35 experimentó una caída del 17,4% y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario un retroceso de un 31,7%.

Evolución Bursátil de 30/12/2009 a 31/12/2010

Cotización al cierre 30/12/2009 (€/acción)	0,324
Cotización al cierre 31/12/2010 (€/acción)	0,088
% Variación	(72,8%)
Capitalización bursátil al cierre 31/12/2010 (€)	112.652.791
Cotización máxima (07/01/2010) (€/acción)	0,370
Cotización mínima (26/11/2010) (€/acción)	0,085
Cotización media (€/acción)	0,203
Volumen medio diario de contratación (títulos)	936.555
Títulos negociados en el periodo	240.694.540
Volumen medio diario de contratación (€)	216.598
Efectivo negociado en el periodo (€)	55.665.627
Número total de acciones	1.280.145.353

1.6. Órganos de Gobierno

Consejo de Administración

Nombre	Título	Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
D. Félix Abánades López	Presidente		
D. Pau Guardans i Cambó	Vicepresidente		
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado		
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical		Vocal
D. Jorge Calvet Spinatsch	Consejero Independiente	Vocal	Presidente
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. (D. Carlos Marino Arzúa)	Consejero Dominical		
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal	
Dña. Claudia Pickholz	Consejero Independiente		Vocal
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente	
D. Javier Somoza Ramis	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretario No Consejera	Vicesecretario	Vicesecretario

En fecha 6 de julio de 2010, se otorga escritura de sustitución de representante persona física, en virtud de la cual se sustituye a D. Juan Dapena Traseira por D. Carlos Marino Arzúa como persona física representante de la sociedad consejera CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. en el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. Dicha sustitución fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil en fecha 9 de julio de 2010.

Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra es titular del 94,4321% del Capital Social de CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. y comunica el 29 de diciembre de 2010 la participación en Quabit Inmobiliaria de la nueva Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, entidad resultante de la fusión entre Caja Ahorros de Galicia (antiguo accionista de Quabit Inmobiliaria S.A.) y Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra, que ha sucedido a ambas entidades fusionadas en todos los derechos y obligaciones de los que éstas eran titulares.

1.7. Organización y Política de Contención de Gastos

Quabit Inmobiliaria S.A., atendiendo a las circunstancias cambiantes del mercado inmobiliario, sigue un proceso de mejora continua que le permite adecuar su estructura organizativa y operativa a la situación actual del mercado y de la economía española. Así, se ha acometido un proceso de reestructuración corporativa que ha permitido gestionar de forma eficiente tanto la cartera de activos como las promociones inmobiliarias en curso. La consolidación de este cambio, basado en cuatro direcciones territoriales de negocio apoyadas por direcciones de soporte, supone, además, la optimización de los recursos, produciendo una reducción considerable de los gastos generales y de estructura. Se pretende una eficiente gestión local apoyada en órganos corporativos con una visión amplia del negocio.

Se ha conseguido una actitud ágil de adaptación a un entorno cambiante, aportando soluciones a un sector en profundo proceso de cambio.

2. Principales riesgos asociados a la actividad del Grupo y política de riesgos de los mismos

El sistema de control de riesgos implantado por el Grupo, se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad. La identificación y el seguimiento se articulan a través de:

- Establecimiento de un presupuesto anual en el que se fijan objetivos cuantitativos y cualitativos.
- Medición de las desviaciones que mensualmente se producen respecto a los objetivos fijados.

Con ello, se identifican las variables clave y su nivel de cumplimiento, con el fin de poder establecer las medidas correctoras necesarias.

A continuación se describen las áreas de riesgo identificadas y los sistemas adoptados por el Grupo para su seguimiento:

1. Carácter cíclico del sector inmobiliario

Descripción del riesgo

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general, por lo que los cambios que se pudieran producir en la misma, podrían afectar de forma significativa a la actividad inmobiliaria. Siendo el sector inmobiliario un sector cíclico, se está viendo actualmente y en los últimos ejercicios en situación de retrocesión, lo cual está teniendo un impacto negativo en la actividad inmobiliaria, y por ello afectando negativamente al negocio, a los resultados operativos y a la situación financiera de Quabit Inmobiliaria.

Así, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, sí ya en los dos anteriores ejercicios 2009 y 2008 los visados de obra nueva habían descendido un 52% y 51%, respectivamente, respecto a sus ejercicios anteriores, esta tendencia de caída, ha continuado de forma más moderada y no se ha detenido, produciéndose un descenso de un 11,8% durante los diez primeros meses de 2010, en comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto al análisis del tipo de visados, el descenso más acusado (19,2%) se produce en los visados concedidos para la construcción de bloques de viviendas, frente a los correspondientes a viviendas unifamiliares cuyo descenso ha sido del 10,4%.

La situación económica general, el elevado porcentaje de población en paro y la sobreoferta, han provocado una importante desaceleración de la demanda lo que dificulta la absorción del stock de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del periodo de ventas de las promociones.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria, no ha sido ajena a las circunstancias descritas en los párrafos anteriores y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado determinado por expertos independientes.

El sistema de gestión establece mecanismos para analizar el impacto de esta situación en las magnitudes económico-financieras de Quabit Inmobiliaria en un estado incipiente. Dentro de los distintos estadios de la actividad que culminan en la entrega y escrituración de la vivienda, el sistema de riesgos de Quabit Inmobiliaria analiza los comportamientos asociados al sector inmobiliario en la fase de los primeros contactos con los clientes. Se analizan las desviaciones en parámetros como: contactos realizados por los clientes, operaciones nuevas firmadas y entregas de viviendas realizadas.

2. Alta competitividad del sector

Descripción del riesgo

Las características inherentes al sector inmobiliario en España, junto con las dificultades por las que atraviesa, han dado lugar a una situación de exceso de oferta de inmuebles. Por lo que la competencia para conseguir liquidar el stock es muy fuerte.

A esto cabría añadir, la entrada de las entidades financieras como agente activo en el mercado inmobiliario, convirtiéndole en un fuerte competidor, debido a la posición ventajosa que ocupan a la hora de vender los activos que tienen en sus carteras.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Ante esta fuerte competencia, Quabit Inmobiliaria monitoriza de forma continua la situación comercial de sus promociones y

las soluciones en precio y condiciones que ofrecen los competidores. A través del sistema Housing Revolution se estudian y presentan fórmulas que ofrecen una gran flexibilidad al cliente a la hora de adquirir su vivienda, tanto en forma de pago como en plazos de adquisición.

Esta monitorización es la que ha permitido al Quabit Inmobiliaria asumir fórmulas de liderazgo a la hora de dar soluciones al demandante de vivienda.

3. Riesgo de financiación

Descripción del riesgo

La coyuntura general de restricción crediticia, por falta de liquidez en los mercados financieros internacionales, junto la especial incidencia de dicha restricción al sector inmobiliario español, esta afectando de forma especialmente significativa a todo el sector y por tanto al Grupo. Muchos de los proyectos de desinversión se están viendo ralentizados, no por la calidad de los activos, que es elevada, sino por las dificultades de obtener financiación por parte de los potenciales clientes.

Asimismo, los mensajes emanados de las principales instituciones económicas, e incluso de los reguladores, no están ayudando a superar las barreras económicas con las que los clientes y operadores habituales del sector van a tener que afrontar el próximo ejercicio 2011.

El riesgo derivado de la financiación influye en la actividad de Quabit Inmobiliaria en dos niveles:

- En la mayoría de los casos, los compradores de vivienda financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Actualmente, los compradores están encontrando dificultades para que las entidades financieras les proporcionen la financiación necesaria (en forma de préstamos hipotecarios) para la compra de los mismos. Esta dificultad, está dando lugar a una reducción de la demanda que implica tanto un menor número de ventas como fuertes tensiones bajas en los precios.
- Quabit Inmobiliaria acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su

negocio, por lo que una subida de los tipos de interés, incrementaría los costes financieros que tendría que soportar Quabit Inmobiliaria, pudiendo afectar tanto a la posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

El problema que se están encontrando los clientes para obtener la financiación, se ha analizado y como se indica en el apartado anterior, Quabit Inmobiliaria ha desarrollado una serie de herramientas comerciales integradas dentro de las fórmulas Housing Revolution, tales como la compra aplazada, que permite al cliente adquirir su vivienda sin realizar el desembolso total en el momento de la escrituración.

En cuanto a los riesgos en la estructura del pasivo financiero, Quabit Inmobiliaria:

- Acomete los nuevos proyectos sobre la base del análisis de viabilidad que combinan la rentabilidad económica con la estructura financiera de los mismos, de forma que no se aborda ninguno que no tenga garantizada su financiación.
- Revisa sus previsiones de tesorería periódicamente incorporando las variables actualizadas de actividad (entregas previstas de viviendas, preventas, operaciones de venta de suelo...) y financieras (tipos de interés) para analizar las desviaciones con el presupuesto.
- El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el Ratio de Deuda Neta sobre GAV y otros de estricto cumplimiento encuadrados dentro del marco de la re-financiación pactada.

Por último, el objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero estudiado por el Grupo y las tendencias de curvas de tipos han hecho que Quabit Inmobiliaria haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

4. Riesgos asociados a la actividad del suelo, promoción y construcción

Descripción del riesgo

Entre los riesgos asociados a la actividad de gestión de suelo, promoción y construcción, pueden destacarse los siguientes:

- a) Riesgo de incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente, así como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten inexactas, que podrían disminuir la rentabilidad de determinados proyectos.
- b) Riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- c) Riesgo de no obtener los permisos o licencias necesarios para el desarrollo de la actividad o de sufrir una dilación inusual en la obtención de los mismos.
- d) Riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado Quabit Inmobiliaria como agente de edificación, durante un periodo de 10, 3 y 1 año, en función de la entidad de dichos daños.
- e) Riesgo de retraso en la ejecución de proyectos que, potencialmente, podría conllevar el pago de penalizaciones a los clientes, así como unos mayores gastos financieros.
- f) Riesgo de no venta de inmuebles construidos y terrenos adquiridos.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria S.A.

Quabit Inmobiliaria suele construir sus propias promociones a través de subcontratas de primer nivel. Asimismo, cuenta con un departamento de estudios y costes, compuesto por un cualificado equipo de profesionales técnicos centrado en la elaboración de presupuestos de obra, control de desviaciones, validación de certificaciones, etc.

Hasta el momento en que las promociones comienzan a generar ingresos, es necesario realizar distintas inversiones destinadas a adquirir suelos, obtener las licencias y permisos necesarios, etc. La política de Quabit Inmobiliaria, es la de comenzar la ejecución de la promoción una vez que se dispone de un elevado porcentaje de preventas.

No obstante, durante el año 2010, estos riesgos han tenido poca incidencia dado que Quabit Inmobiliaria actualmente está orientando sus esfuerzos en la liquidación del stock de inmuebles de que dispone y se ha limitado el comienzo de nuevas promociones.

En cuanto a la responsabilidad por daños en los inmuebles, Quabit Inmobiliaria contrata para cada promoción un seguro decenal que en un momento dado permita cubrir los daños que pudiesen surgir.

5. Liquidez de las inversiones inmobiliarias

Descripción del riesgo

La crisis crediticia que se vive actualmente, hace más difícil hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios debido a la menor facilidad de financiación de posibles compradores. Esto puede provocar dificultades para materializar el valor en efectivo de algunos activos o la necesidad de reducir sustancialmente el precio de venta.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

La estrategia de Quabit Inmobiliaria ha estado marcada en el presente año por la prudencia, congelando el proceso de adquisición de activos, así como realizando operaciones de desinversión de las propiedades que supusieran cualquier tipo de obligación futura.

Respecto a los apartados o negocios más específicos de Quabit Inmobiliaria, la situación es la siguiente:

- Suelo. La situación del mercado ha provocado un estancamiento en las transacciones de suelo. En el caso de Quabit Inmobiliaria, no se han producido operaciones de venta de suelo. En ese contexto, Quabit Inmobiliaria hace una clasificación de sus activos para identificar:
 - Aquellos que en virtud de su ubicación geográfica y nivel de desarrollo urbanístico sean susceptibles de poder ser orientados hacia la venta a corto plazo.
 - Aquellos que, de acuerdo con la situación de mercado del área geográfica en que se ubican, requieren una intensificación en las actividades de planeamiento para poder disponer de una cartera con valor que pueda hacerse realizable

en una situación más estable del mercado de suelo y vivienda.

- Vivienda. El bajo nivel de demanda efectiva supone la existencia de un stock de viviendas que lleva consigo una carga financiera y unos gastos asociados al mantenimiento en estado de buen uso de los inmuebles. Quabit Inmobiliaria analiza promoción a promoción el plan de entregas y las distintas posibilidades para la obtención de liquidez, estudiando alternativas a la venta.

6. Marco regulador relativo a las áreas de gestión de suelo, promoción y construcción y posibles cambios en la legislación

Descripción del riesgo

Las actividades que realiza Quabit Inmobiliaria en el ámbito de la promoción, construcción y gestión de suelo están sujetas a las leyes, reglamentos y requisitos administrativos vigentes. Un cambio en el marco regulador podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera de Quabit Inmobiliaria.

En el 2008, se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) que introdujo algunas novedades que podrían afectar al desarrollo de la actividad de Quabit. En particular, se destacan las siguientes:

- a) Se fija en un 30% como mínimo, el porcentaje de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (si bien esta reserva está pendiente de desarrollo por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística); y
- b) Prevé la necesidad genérica de ceder a la Administración, libre de cargas de urbanización, suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada del correspondiente ámbito de actuación que fije la legislación de ordenación territorial y urbanismo, que oscila entre un 5% y un 15%, pudiendo llegar al 20% (frente al máximo del 10% previsto en la legislación anterior).

Así, y aunque a nivel nacional no se ha aprobado nueva legislación en relación a la gestión de suelo, sí se han producido modificaciones a nivel autonómico. A continuación se detallan las Comunidades Autónomas en las que se han producido mo-

dificaciones en materia urbanística, y en las que Quabit Inmobiliaria tiene activos:

- A. Comunidad Valenciana: Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo, que modifica la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005), la Ley de Suelo No Urbanizable (Ley 10/2004) y la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Ley 4/2004) y deroga algunos artículos de la Ley Urbanística Valenciana y del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- B. Comunidad Catalana: No se han producido modificaciones legislativas que afecten a la gestión del desarrollo urbanístico. No obstante, el 3 de agosto de 2010 se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2010), que se limita a refundir en el cuerpo legal los cambios legislativos que habían afectado a dicha Ley en años anteriores.
- C. Castilla-La Mancha: Aprobado el Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como el Decreto 235/2010 de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- D. Comunidad de Madrid: Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Racionalización del Sector Público.
- E. Castilla y León: Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, así como la ORDEN FOM/833/2010, de 3 de junio, por la que se establecen los precios máximos de venta en Castilla y León para el stock de viviendas libres terminadas que se encuentran sin vender.
- F. Cantabria: Ley 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

En relación a la construcción, el Código Técnico, de aplicación a partir del 28 de marzo de 2007, impone una serie de exigencias mínimas de construcción, calidad de materiales, seguridad, sostenibilidad y habitabilidad en los edificios construidos o rehabilitados. Estos nuevos requerimientos podrían suponer un incremento de los costes de la promoción difíciles de repercutir a los clientes.

En todo caso, los terrenos sobre los que Quabit realiza su actividad promotora, así como las edificaciones y demás inmuebles en patrimonio en renta, están sujetos además a normativas y requisitos administrativos de orden urbanístico, de vivienda, de defensa de consumidores, técnico y ambiental. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional o comunitario, pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esa normativa.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

En cuanto al suelo, los proyectos de urbanización en marcha, están en su mayoría ya adaptados a las nuevas normativas, por lo que Quabit Inmobiliaria los desarrolla sin riesgo de penalizaciones administrativas derivadas de la no adaptación a los cambios legales. Para ello, Quabit Inmobiliaria cuenta con un equipo legal y de urbanismo que analiza y gestiona el impacto que las distintas modificaciones legislativas puedan tener en los activos de la empresa.

Actualmente, este tipo de riesgo no tiene mucha incidencia a nivel de obra, dado que, en estos momentos, la prioridad de Quabit Inmobiliaria es la de liquidar el stock de viviendas que tiene disponible. No obstante, los proyectos nuevos recogerán las modificaciones derivadas del código técnico de edificación a fin de poder estimar los costes adicionales que pudiesen surgir, de modo que se pueda buscar ahorros en otras partidas, negociando con los proveedores.

7. Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Descripción del riesgo

Las promociones de viviendas realizadas por Quabit Inmobiliaria, se llevan a cabo, normalmente, mediante la contratación de un presupuesto “llave en mano”, realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra son, en principio, asumidos por la empresa constructora o la dirección facultativa. No obstante, puede darse la situación en la que ninguno de los anteriores esté dispuesto a asumir dicha responsabilidad, teniendo que ser Quabit Inmobiliaria quien haga frente a los gastos derivados de dichas reclamaciones, sin perjuicio de que pueda emprender acciones legales para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.

En particular, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de diez años de los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma se deba a defectos de construcción o diseño del inmueble. La Jurisprudencia ha hecho extensiva esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. Asimismo, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de diez años frente a ciertos defectos de construcción de los mismos, haciéndose responsables por los defectos constructivos con carácter solidario con los demás agentes de la construcción.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria cumple dichas obligaciones como promotor y cuenta con los correspondientes seguros decenales.

Hasta la fecha, Quabit Inmobiliaria no se ha visto afectada por ninguna reclamación significativa relacionada con los materiales utilizados en la construcción de inmuebles. Sin embargo, la actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados y con defectos en los inmuebles vendidos o arrendados, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por Quabit, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Quabit Inmobiliaria procura en todo momento que los materiales utilizados cumplan la normativa vigente, realizando exhaustivos controles, por parte del departamento técnico de la empresa durante la ejecución de la obra.

8. Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario

Descripción del riesgo

Las operaciones relacionadas con el sector inmobiliario en España, están sujetas a una pluralidad de figuras impositivas a nivel estatal, autonómico y local que gravan tanto la tenencia como la adquisición o transmisión de bienes inmuebles.

Esta multiplicidad de entes con potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario, da lugar a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementar los tipos de gravámenes ya exis-

tentes, lo cual puede afectar al precio final de la viviendas y a generar cierta incertidumbre, en cuanto al precio final que tendrá que afrontar el comprador potencial.

La reforma más significativa que se ha producido en el ejercicio 2010, ha sido la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, en sus artículos 67 y 68 y que modifica el artículo 68 y la disposición transitoria decimoctava, de la Ley de IRFP referidos a la deducción por adquisición de vivienda habitual, por lo que se acota significativamente, en función del nivel de renta, el número de beneficiarios de la deducción.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

La planificación económico-financiera que Quabit Inmobiliaria realiza de las promociones y demás obras relacionadas con la actividad de Quabit Inmobiliaria, (urbanización ,etc.) es realizada con gran minuciosidad llegando a realizar una estimación de los distintos impuestos que puedan surgir en el desarrollo de las promociones, gracias al soporte tanto del equipo técnico como legal del Grupo.

Quabit en línea de amortiguar los posibles efectos negativos de cualquier reforma fiscal, ofrece una gran variedad y flexibilidad financiera en la adquisición de la vivienda, junto con el precio más competitivo que puede ofertar dentro de las condiciones actuales del mercado.

9. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos

Descripción del riesgo

En la situación actual del mercado, con alta volatilidad en los precios, los activos de Quabit Inmobiliaria pueden sufrir correcciones valorativas que impacten en sus estados financieros.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Para poder conocer la situación de sus activos, respecto al mercado, Quabit Inmobiliaria realiza periódicamente, a través de un experto independiente, tasaciones de sus activos, de modo que en un momento dado pueda realizar las correcciones valorativas correspondientes, y tener su cartera de activos acorde con la situación del mercado.

Así, Quabit Inmobiliaria se plantea, dentro de su presupuesto anual, objetivos de mejora de valoración que están ligados, fundamentalmente, al avance en el grado de planeamiento, de forma que, minimizando el esfuerzo de inversión, se consigue mediante el avance en el hito urbanístico, paliar los impactos de una posible depreciación.

10. Riesgos de Litigio

Descripción del riesgo

Quabit está inmerso en litigios que pudieran tener impacto en sus estados financieros, en el caso de que hubiera una resolución desfavorable.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Independientemente del seguimiento realizado en cada uno de los litigios en los que Quabit Inmobiliaria pueda estar inmerso, periódicamente se realiza una evaluación del nivel de riesgo con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses de Quabit Inmobiliaria. Para ello, se solicita para cada uno de los litigios, una cuantificación del riesgo y su probabilidad de ocurrencia, dotando la correspondiente provisión en contabilidad tras un estudio individualizado de cada uno.

11. Principales Riesgos materializados en el ejercicio y sistemas de control de Quabit Inmobiliaria

a. Riesgos materializados en el ejercicio

Los riesgos materializados en el ejercicio son los relativos a:

- Carácter cíclico de la actividad constructora-inmobiliaria.
- Riesgo de financiación.
- Riesgo de liquidez.

b. Funcionamiento de los sistemas de control

Al objeto de paliar los citados riesgos, Quabit Inmobiliaria procede a:

- Adaptar las políticas de ventas, introduciendo nuevos sistemas de comercialización y modificando sus políticas de precios, ajustándolos a la nueva situación del mercado, así como fórmulas de pago mas flexibles y dilatadas en el tiempo que

permitan a los compradores acceder con mayor facilidad a la vivienda.

- Anticipar las consecuencias financieras de la actual situación económica renegociando su deuda financiera. Durante el primer semestre del ejercicio 2009 se desarrolló un proceso de renegociación de deuda para reforzar la estructura financiera. Los principales hitos de esa renegociación, que concluyó con éxito, son los siguientes:

Crédito Sindicado: Se estableció un periodo de carencia de principal hasta diciembre 2012, se extendió la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se estableció un periodo de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos, hasta junio de 2012.

Financiación Bilateral: Refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las financiaciones bilaterales de Quabit Inmobiliaria en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo.

Liquidez: Las necesidades de liquidez del Grupo han estado cubiertas con las disposiciones de las líneas de crédito concedidas en la refinanciación realizada.

c. Situación actual

Quabit Inmobiliaria realiza una gestión de sus recursos financieros con una tesorería ajustada que precisa de una revisión continua y a corto plazo de sus variables de negocio. Esta gestión continua ha permitido hasta ahora mantener un equilibrio adecuado entre entradas y salidas de fondos.

El menor ritmo de generación de liquidez ha sido mitigado hasta la fecha, mediante actuaciones sobre aquellos parámetros no dependientes de factores exógenos y mediante la obtención de autorización de las entidades financieras para el aplazamiento de algunas obligaciones asociadas a la línea de liquidez obtenida en el año 2009. En todo caso, y considerando que se está reduciendo el margen de maniobra para compensar estos efectos desfavorables, los administradores han considerado conveniente proceder a la revisión del plan de negocio de la Sociedad como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras para buscar fórmulas que permitan obtener el soporte financiero necesario.

3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible

Los hechos relevantes posteriores al cierre de las Cuentas anuales, que podrían tener algún tipo de impacto económico, se indican en el apartado 37 de la Memoria.

El mercado inmobiliario residencial experimenta una situación de deterioro. El retraimiento de la demanda de viviendas, las expectativas creadas por el importante stock de viviendas que mantienen las entidades de crédito, unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector. A ello se han unido otros problemas estructurales, como el desempleo. Este escenario continuará, previsiblemente, al menos durante parte del ejercicio 2011.

Todos estos factores han dilatado las decisiones de compra de vivienda, lo que ha llevado, a su vez, a la paralización de nuevas promociones, causa de la práctica inexistencia de operaciones de suelo en el ejercicio 2010 y de un incremento de una demanda de vivienda insatisfecha.

En esta coyuntura, el esfuerzo realizado en la compañía para adaptar sus precios y su diversificación geográfica ha permitido la entrega de 479 viviendas en el presente ejercicio y debería permitir, en un futuro a más largo plazo, estar en una situación favorable, dada la calidad de sus suelos y su capacidad de desarrollo y gestión urbanística, a la espera de una mejoría económica que haga recuperar ritmos de venta acordes a la demanda real de vivienda de España.

4. Disposiciones medioambientales

a) Quabit Inmobiliaria y su compromiso medioambiental

Quabit Inmobiliaria, en su apuesta de crear un proyecto industrial como inmobiliaria integral, tiene como máximas prioridades la calidad, el servicio al cliente y el desarrollo sostenible. Estas prioridades básicas llevan a declarar la Calidad y la Gestión Ambiental como objetivo estratégico, articulado en ocho principios básicos:

- La calidad y protección ambiental, es responsabilidad de todos los integrantes de la empresa, para la consecución de un producto satisfactorio a demanda del mercado. Por ello, la Dirección se ocupa de la sensibilización y formación en materia de calidad y gestión ambiental.
- Se gestiona la metodología empleada en la organización a través del análisis y correlaciones de los procesos asociados a las actividades de transformación y gestión urbanística del suelo, la promoción residencial, proyectos industriales y terciario; y la propiedad y gestión de patrimonio en renta.
- Se fomentan las sugerencias del personal, para la mejora de los procesos, de las actividades y para la mejora del comportamiento ambiental.
- La consecución de los objetivos de la empresa depende de su competitividad, para lo cual la calidad y la gestión ambiental es un factor clave.
- La calidad y gestión ambiental se obtienen mediante un sistema de evaluación continua basado en la planificación, ejecución y revisión constantes; proporcionando un marco de referencia adecuado para establecer y revisar los objetivos y metas desarrollados.
- La calidad y gestión ambiental se apoyan en una mejora continua de la eficacia del sistema de calidad y gestión ambiental, en el que prevenir los errores sea un aspecto fundamental sobre la corrección; optimizando los recursos humanos y materiales, encaminado a la mejora continua en la eficacia de nuestros procesos y en el respeto por el medio ambiente, previniendo la contaminación.

- El Sistema de Calidad y Gestión Ambiental garantiza el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios obligatorios, así como, de cualquier otro compromiso que la organización suscriba.

- La calidad y gestión ambiental exigen de Quabit Inmobiliaria una actualización tecnológica constante en medios y en formación.

Con el propósito de describir la política general de calidad y gestión ambiental, así como los elementos básicos para garantizarla de forma sistemática, se establece el Sistema de Calidad y Gestión Ambiental documentado, asumido por la Dirección y el resto de empleados de la Compañía. Sus estipulaciones son de obligado cumplimiento por la empresa.

Con el fin de aplicar la mejora continua y mantenerse al día en los procesos ambientales, Quabit Inmobiliaria participa en distintos foros externos a la organización, como son el Comité de Medio Ambiente y Sostenibilidad y el Comité de Construcción de la Asociación Española para la Calidad.

Durante 2010, Quabit Inmobiliaria ha completado el proyecto de elaboración de una “Carta Blanca” en el marco del Comité de Construcción, cuyo objetivo es actuar sobre el margen de mejora, en cuanto a la gestión de la calidad y gestión ambiental en el conjunto de los distintos agentes que participan en el proceso constructivo. Este trabajo sirve como referente de buenas prácticas a poner en marcha desde el momento de la definición del producto inmobiliario hasta la fase de postventa. Como elemento de difusión se utiliza la página web de la Asociación (www.aec.es).

b) Certificaciones Ambientales de Quabit Inmobiliaria

Durante el ejercicio 2010, se ha realizado el traspaso del Sello de Calidad y Medio Ambiente de Afirmar Grupo Inmobiliario a Quabit Inmobiliaria, conforme a las normativas ISO 9001 e ISO 14001, principales referentes internacionales en materia de calidad y medio ambiente respectivamente y, durante la auditoria externa de 2010, se ha ampliado el alcance a todas las actividades de la compañía y a todas las delegaciones (sedes de Madrid, Guadalajara, Valencia y Barcelona):

- Tramitación urbanística (jurídico-administrativa) para la gestión de la cartera de suelo.
- Promoción (gestión del diseño, gestión de la construcción, la venta y el alquiler) de viviendas, garajes, trasteros, locales

- comerciales, así como la edificación de uso industrial y comercial.
- Gestión de patrimonio y promoción de uso industrial comercial y de servicios.



	ISO 9001: 2008	ISO 14001: 1994
Sede Central Madrid	✓	✓
Delegación Barcelona	✓	✓
Delegación Valencia	✓	✓
Puntos de Venta Madrid	✓	✓
Punto de Venta Barcelona	✓	✓

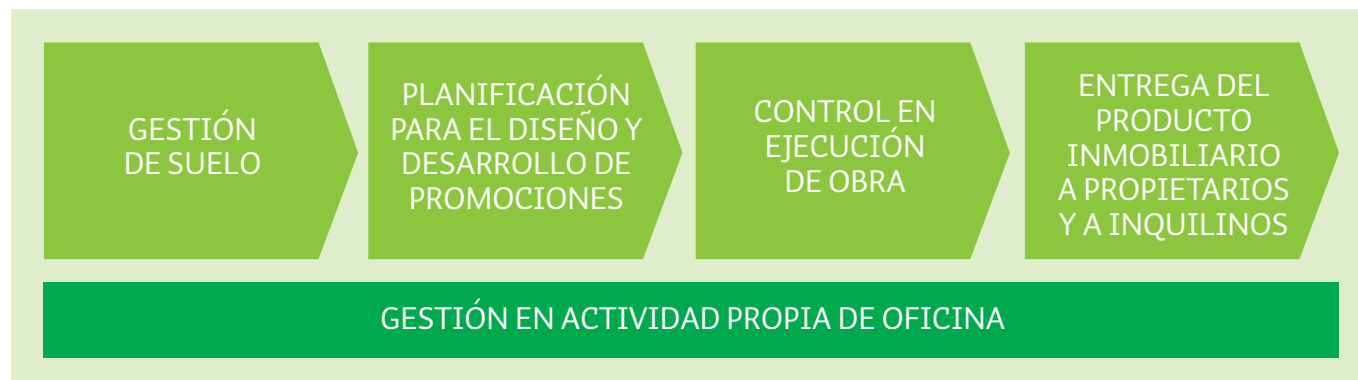
c) Gestión Ambiental en Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria se implica directamente en el esfuerzo de hacer compatible el desarrollo económico con la protección del medio ambiente, con el objetivo de proporcionar a las futuras generaciones un entorno próspero y saludable.

En dependencia directa del Consejero Delegado, la Dirección de Organización y Recursos Humanos, centraliza y garantiza desde el Departamento de Organización la correcta gestión

ambiental, centrando su responsabilidad en contribuir a la mejora de la calidad de los productos y servicios que ofrece Quabit Inmobiliaria y en reducir los efectos negativos que la actividad pudiera generar sobre el medio ambiente. La activi-

dad del Departamento de Organización abarca todas las áreas del negocio, identificando en todos sus procesos los aspectos ambientales significativos y midiendo su posible efecto adverso al medio ambiente.



La metodología general para controlar y realizar un seguimiento de los aspectos ambientales generados en cada proceso consta de los siguientes pasos:

- a) Identificación de los aspectos ambientales. Para cada actividad se identifican los aspectos generados en condiciones normales, en condiciones potenciales, así como los aspectos indirectos que son aquellos que no dependen directamente de Quabit Inmobiliaria, pero que debe controlar por ser actividades subcontratadas de su proceso, que afecta directamente a la calidad del producto y a la satisfacción del cliente.
- b) Control y Seguimiento Ambiental: Identificados los aspectos ambientales significativos se realiza una medición de datos ambientales, en la medida en que el aspecto es cuantificable. En el siguiente apartado se muestra el tipo de control realizado para los aspectos ambientales generados en cada proceso.
- c) Actualización de la legislación ambiental: Quabit Inmobiliaria dispone de un programa ambiental para la identificación de los requisitos legales que aplican a la actividad desarrollada. El Responsable de Organización modifica los procedimientos de actuación en función de la legislación vigente.
- d) Planes de Emergencia: En base a la aplicación del control para los aspectos potenciales, Quabit Inmobiliaria dispone de los siguientes Planes de Emergencia:
 - i. Asociados a oficinas: incendio, y derrumbe de luminaria.
 - ii. Asociados a ejecución de obra: vertidos incontrolados e incendio.

1. Proceso de Gestión de Suelo

El suelo constituye un medio receptor de la contaminación muy sensible y vulnerable. Quabit Inmobiliaria estudia los suelos que potencialmente va a adquirir, identificando la actividad que ha existido anteriormente en ese suelo. Si se trata de un suelo de uso industrial se exige la declaración de suelo descontaminado a nivel de escritura pública de compra venta, constatándose en el Registro de las Comunidades Autónomas, que según exigencia del Real Decreto Real Decreto 9/2005 declaran y hacen un inventario de los suelos contaminados existentes en sus territorios y establecen una lista de prioridades de actuación sobre la base de riesgo para la salud humana y el medio ambiente.

En esta fase se tiene en cuenta la aplicación del Real Decreto 9/2005 por el que se establece una relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

2. Proceso de Diseño del Producto Inmobiliario

La evaluación de las características ambientales de los proyectos es uno de los procesos más relevantes del Sistema de Gestión Ambiental de Quabit Inmobiliaria. El Departamento de Organización ha editado los siguientes documentos que sirven de guía para la evaluación:

- Criterios Medio Ambientales para reducir el impacto ambiental negativo en el diseño de las promociones, donde se detallan aspectos asociados a:
 - Edificio y entorno.
 - Elementos básicos de construcción.
 - Instalaciones y materiales de construcción.
- Preferencias Ambientales en materia de construcción y otras soluciones constructivas de la menos perjudicial a la más perjudicial al medio ambiente. Esta documentación se entrega a los estudios de arquitectura previamente al diseño del proyecto.

En base a estos dos documentos, el Departamento de Revisión de Proyectos valora el cumplimiento ambiental, utilizando como base un check-list donde se recogen los parámetros o aspectos a evaluar:

Iluminación y aprovechamiento de energía: Se evalúa el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Diseño de la fachada en cuanto a forma para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural.
- b) Diseño de la fachada en cuanto a aberturas para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz.
- c) Sistemas de control solar en aberturas orientadas a fachadas sur y oeste.
- d) Diseño de la distribución interior para conseguir el máximo aprovechamiento de luz natural y calor.
- e) Iluminación natural en todas las estancias de las viviendas y zonas comunes de los edificios.
- f) Refrigeración en épocas de calor producida por la vegetación.
- g) Fachada del edificio que facilite la ventilación natural cruzada.
- h) Distribución interior del edificio que facilite la ventilación natural cruzada.

Aislamiento térmico

- a) Aislamiento correcto de cubiertas, fachadas y suelos de locales calefactados.
- b) Cubiertas ventiladas, con cámara de aire cubiertas ajardinadas en zonas de sobrecalentamiento en verano.
- c) Fachadas ventiladas en zonas de sobrecalentamiento en verano.
- d) Piezas o bloques con propiedades térmicas aislantes.
- e) Carpintería exterior de madera y vidrio de doble cámara de aire.

Acústica

- a) Centralización de espacios con las mismas funciones.
- b) Repetición en la tipología de las viviendas.
- c) Aislamiento acústico en forjados entre distintas viviendas.

Reciclado

- a) Utilización de soluciones constructivas y materiales que se pueden reutilizar o reciclar.
- b) Previsión en el almacén de contenedores de materiales reciclables o para reutilizar.
- c) Utilización de carpintería interior industrializada, estandarizada, preparada y acabada en taller.

Distribución

- a) Existen placas de aparcamiento subterráneas.
- b) Existen accesos separados para peatones y para vehículos.

Movimiento de tierras

- a) Diseño de la edificación a las condiciones topográficas y naturales del terreno.
- b) Aprovechamiento de la cobertura vegetal natural del terreno.

Cimentación y Estructura

- a) Cálculo de la cimentación para que cumpla lo requerido en el estudio geotécnico.
- b) Cálculo de la cimentación y la estructura para determinar si está sobredimensionado.
- c) Ajuste de las piezas prefabricadas o moduladas a las dimensiones bases de los elementos madre.

Saneamiento

- a) Tipo de saneamiento: separativo.
- b) Aprovechamiento del agua de lluvia.
- c) Depuración de aguas residuales domésticas y su utilización en viviendas unifamiliares.

Fontanería, calefacción y refrigeración

- a) Paneles fotovoltaicos.
- b) Aislamiento térmico de tuberías de fontanería y calefacción.
- c) Aparatos sanitarios y griferías con sistemas incorporados de ahorro de agua.
- d) Riego de zonas ajardinadas: sistema automático y con goteo.
- e) Calefacción centralizada en edificios de viviendas.
- f) Instalación de calefacción diseñada zonificando en función de la orientación de las estancias.

g) Equipos de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada del sistema.

Materiales

- a) Las maderas utilizadas son autóctonas con certificado de origen.
- b) Utilización de pinturas con disolvente.
- c) Aislamiento de lanas minerales y corchos en lugar de poliuretano.
- d) Utilización de materiales no favorables medioambientalmente PVC en saneamiento e impermeabilizaciones.

Cabe destacar, que los proyectos del Remate de Las Cañas (Guadalajara), constituyen una proyección urbanística donde se han tenido en cuenta criterios específicos ambientales. El desarrollo cuenta con una superficie total de 482.589 m² de los que prácticamente la mitad corresponden a zonas verdes. Es el primer desarrollo urbanístico que cuenta con un sistema de recogida de basuras neumática lo que favorece el capítulo asociado al reciclado. Debido a todas estas características las promociones del Remate de Las Cañas presentan unos porcentajes en cumplimiento ambiental más altos.

En el nivel de diseño de proyectos cabe destacar los resultados ambientales de las viviendas bioclimáticas de Alovera (Guadalajara), donde se siguen criterios de diseño y construcción que fomentan el respeto al medio y tienen en cuenta los factores naturales del lugar. Con la ejecución de estas viviendas y los posteriores estudios comparativos realizados se ha demostrado que el ahorro y eficiencia energética de las viviendas se puede conseguir por medios habituales y a nuestro alcance. Destacan en este proyecto las siguientes características:

- Paneles solares en la cubierta para obtener agua caliente, ahorrando un 90% en el consumo de agua caliente.
- Orientación al sur, dejando al norte la cocina y el garaje.
- Calefacción por suelo radiante, lo que supone un 40% de ahorro.
- Pérgolas y marquesinas que evitan sobrecalentamientos solares.
- Tonos neutros en la fachada para equilibrar los calentamientos y enfriamientos.
- Árboles de hoja caduca, que ayudan a regular la sombra de las viviendas.
- Los tiros de las escaleras totalmente abiertos consiguen mayor circulación de las corrientes de aire.
- Zonas acristaladas anguladas en los tabiques para conse-

guir la máxima luminosidad.

3. Proceso de Ejecución de Obra

Dentro de los proveedores más importantes que dan servicio a Quabit Inmobiliaria se encuentran las empresas constructoras, a las que se realiza un seguimiento exhaustivo por la importancia de su actividad en nuestro servicio y hacia el medio ambiente. Para realizar dicho seguimiento se cumple lo descrito en el procedimiento “Contratación, Ejecución, y Control de Obras”. A continuación se destacan los controles más relevantes que Quabit Inmobiliaria realiza en las obras que promueve:

- Residuos peligrosos: Envases de materiales peligrosos como silicona, impermeabilizantes, aceites, filtros...etc. Dichos residuos son retirados por un gestor autorizado contratado al efecto.
- Residuos urbanos: Procedentes de comidas del personal de obra. Son depositados en contenedores distribuidos por casetas y parcela (envases, restos, papel en la oficina...)
- Residuos inertes: Acopios o contenedores de tierras y escombros. Tienen como destino bien el relleno para otras obras (en el caso de tierras limpias), los vertederos, canteras autorizadas, y las plantas de reciclaje de RCD's.
- Residuos valorizables: Plásticos, cartones, chatarra y madera. Hay contenedores o acopios específicos habilitados en las obras para su reciclaje.
- Ruidos y emisiones: Establecidas pautas para su control, ya que son uno de los factores que más afecta a la población y entorno. Para evitar las emisiones sonoras se establecen unas pautas de obligado cumplimiento (Ej.: respeto del horario de trabajo de las ordenanzas municipales; regulación del número de máquinas que trabajan a la vez; obtención de las declaraciones de conformidad “CE” sobre ruido ambiental de las máquinas; insonorización de equipos...).
- Emisiones; Se establecen igualmente rigurosos controles (Ej.: Para evitar las emisiones de polvo se hacen riegos continuos. También se controlan las emisiones de los vehículos asegurando la posesión de la “ITV” de las máquinas, registros de mantenimiento...etc.).
- Vertidos: se piden los permisos pertinentes a los ayuntamientos para verter a las redes de saneamiento las aguas sanitarias, o bien se contratan servicios de fosas sépticas autorizados. En cuanto a la limpieza de la canaleta de las hormigoneras, al estar prohibido hacerlo en suelo público, se habilitan zonas en las obras para llevar a cabo este proceso, para asegurar que no se realiza en cualquier sitio.

- Consumos: se establecen pautas de conducta para un consumo responsable de luz y agua, y se controlan posibles fugas de agua o fallos en los sistemas de electricidad.
- Otros aspectos:
 - En caso de ser necesaria la tala de arbolado, se pedirá la autorización correspondiente, y se protegerán en los casos necesarios.
 - Si las hogueras son permitidas por las autoridades locales, se realizarán sin quema de residuos y bajo la supervisión del encargado.
 - Los cambios de aceite y recarga de combustible se realizarán con plásticos en el suelo, en caso de necesidad de realización en obra.
 - Los casos de emergencia (incendios, riadas...), sus consecuencias ambientales así como las forma de actuar están debidamente recogidas en fichas de actuación.

Una vez realizadas las comprobaciones en obra alcanzamos una media de un 95% en cumplimiento. Las incidencias encontradas son subsanadas en el periodo de un mes.

4. Proceso de Entrega a Clientes

En la fase de entrega de viviendas se tienen en cuenta criterios ambientales. El objetivo de Quabit Inmobiliaria en esta fase es transmitir al cliente unas buenas prácticas ambientales como usuario de la vivienda. Para ello, se hace entrega en la carpeta de escrituración de un Manual Ambiental para la protección del medio ambiente, donde se identifican las principales fuentes de contaminación de nuestros hogares y directrices para minimizar estos efectos, tanto a nivel de generación de residuos, como para ahorrar energía.

5. Proceso de Gestión Ambiental en Oficinas

En la actividad asociada a la gestión que se realiza en oficinas se controlan y miden cuantitativamente aquellos aspectos que resultan significativos (señalados en verde en la tabla a continuación) en base a la evaluación realizada.

Identificación de Aspectos	
Residuos Urbanos	Vidrio
	Plástico
	Materia Orgánica
	Material de oficina
	Papel y cartón
Residuos Tóxicos y Peligrosos	Envases no contaminados
	Fluorescentes
	Pilas
Residuos especiales	Baterías de móviles
	Tóner y cartuchos de tinta
	RAEE (residuos de aparatos eléctricos y electrónicos)
	Residuos Voluminosos
Ruido	Actividad de Oficina
Vertido	Vertidos de red de saneamiento
Consumo de agua/energía	Consumo de agua de red
	Energía eléctrica
Consumo de recursos naturales	Papel y Cartón

Todos los aspectos citados son controlados por el Departamento de Organización, de tal forma que se mantienen los datos del control en el registro "Control Operacional". Respecto a los aspectos ambientales que resultan significativos por su impacto se realiza un seguimiento exhaustivo, tras estudiarlos bajo los siguientes parámetros:

- Naturaleza del Aspecto, donde se identifica la naturaleza del residuo o del consumo.

- a) Respecto a los residuos se analiza si son tóxicos o peligros, potencialmente tóxicos o peligrosos (no biodegradable), ó ni tóxicos ni peligrosos.
- b) Respecto a los consumos se determina si son recursos en vías de agotamiento o no renovables, recursos escasos o sobreexplotados (agua, papel, cartón) o recursos renovables (electricidad, energías alternativas).
- Tipo de gestión controlada, controlable o incontrolable.
- Periodicidad de generación: continua, regular u otra.

Herramientas para la Gestión

1. Herramientas comunes del Sistema de Gestión de Calidad aplicadas en todas sus fases:
 - Control de productos y servicios no conformes: Cualquier desviación respecto a los procedimientos establecidos será identificada y tratada conforme a la metodología especificada en el PC-CN-03: "Control de los productos y servicios no conformes". Como norma general, cualquier incumplimiento será enviado al Departamento de Organización para que coordine las actividades a emprender y solucionar la incidencia.
 - Acciones correctivas: Identificada la incidencia y en caso de que el Responsable de Organización la catalogue como crítica, éste identificará el plan de acción para evitar que a largo plazo vuelva a ocurrir.
 - Acciones preventivas: Se establece el mismo procedimiento que en la Acciones Correctivas con el fin de evitar errores.

- Auditorias del sistema: Herramienta para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Sistema. Se realiza anualmente, permitiendo detectar fallos y debilidades.
- Revisión por la Dirección: Asegura la conveniencia, adecuación y eficacia continua en cumplimiento con la Política de Calidad y Gestión Ambiental. Se realizará una revisión anual de todo el sistema cuyo resultado se aportará al Comité de Dirección, para identificar puntos de mejora y establecer objetivos del sistema de gestión.

2. Herramientas específicas del Sistema de Gestión Ambiental:

- Comunicación: Procedimiento: PC-C-06 "Comunicaciones", para la comunicación interna entre los diversos niveles y funciones de la organización, así como, para recibir, documentar y responder a las comunicaciones pertinentes con las partes interesadas externas.
- Requisitos legales: Procedimiento: "PR-09-A: Requisitos legales y otros requisitos", donde se determina el modo de identificación y vía de acceso a los requisitos legales aplicables, así como el método para aplicar los requisitos a los aspectos ambientales.

Programa Ambiental 2010

Dentro del Programa Ambiental de Quabit Inmobiliaria, a continuación se indican los objetivos alcanzados satisfactoriamente en el ejercicio 2010:

Proceso	Indicador	Ratio/medición	Frecuencia medición	Informe resultados	Valor aceptable	Objetivo
Gestión ambiental	Índice Ambiental de Proyectos	nº de parámetros favorables/ nº total de parámetros	Por proyecto. Cierre Anual	Check-list revisión de Proyectos	60%	70%
	Cumplimiento ambiental en obra (legislación y Buenas Prácticas)	Parámetros cumplidos/ Parámetros totales	Trimestral (obra)	Acta Medio Ambiental en obra	90%	90%

5. Personal

Quabit considera su equipo humano como el principal activo de la organización, considerando por tanto fundamental atender y gestionar los intereses de todos los empleados de forma óptima e individualizada.

Uno de los valores principales de Quabit es la gestión eficiente y flexible, valor que mantiene y prioriza continuamente en el desarrollo de su actividad empresarial, y que en épocas como la actual de crisis del sector inmobiliario en particular y de la economía en general, le ha permitido desarrollar y aplicar fórmulas más competitivas para mejorar su posición en el mercado, tratando de buscar nuevos productos y servicios, así como una organización más flexible y adecuada a la situación actual.

Para la consecución y aplicación de sus objetivos de acuerdo a dichos valores, el Grupo se apoya en el talento de sus empleados y su desarrollo personal y profesional.

El Grupo mantiene como objetivo fundamental la integración de su Capital Humano alrededor de tres grandes valores como son, el mantenimiento de unas excelentes relaciones entre ellos, la lealtad e integración en la organización y una clara actitud de mejora continua orientada a la consecución de los resultados y objetivos de la compañía.

En este sentido, Quabit ha consolidado a través de esos valores una única Cultura Corporativa, que se ha nutrido de la diversidad de Capital Humano proveniente de la fusión de, aproximadamente, de 20 empresas que la conformaron y de los diferentes sectores y zonas geográficas en las que estaban implantadas, lo que refuerza y hace posible una constante mejora para la consecución de sus objetivos, y que todos sus trabajadores formen parte de su éxito.

Los procedimientos de selección del personal están basados en el mérito y capacidades de los candidatos, siendo la política formativa el instrumento fundamental para la mejora de competencias y el desarrollo profesional de los empleados.

Como consecuencia de la propia evolución del sector inmobiliario, ha sido necesario llevar a cabo una revisión en profundidad de la estructura organizativa de la compañía y de la asig-

nación de responsabilidades bajo la nueva organización, que de acuerdo a la evolución futura del sector y gracias a la gestión eficiente y flexible a la que hacemos mención, nos permitirá mantener una posición competitiva en el mercado.

6. Actividades en materia de I+D

Quabit Inmobiliaria, en su apuesta por crear un proyecto industrial considera parámetros innovadores en sus proyectos.

La Dirección Técnica coordina las actividades relacionadas con la innovación en el diseño de los proyectos en función del ámbito contratado. De este modo en Quabit Inmobiliaria se han desarrollado los siguientes proyectos con matices innovadores:

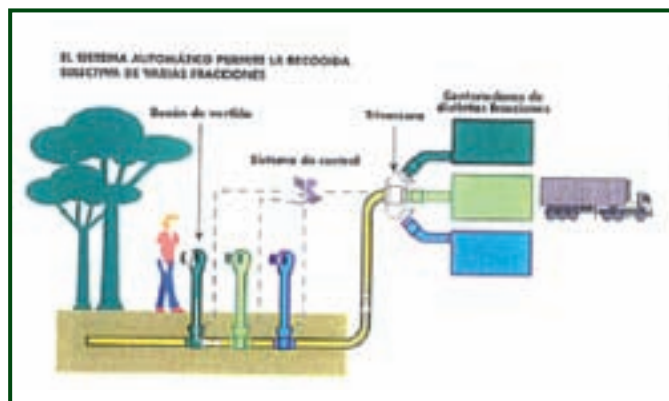
1. Utilización de Fachadas Ventiladas:

Ejecución de viviendas en bloque proyectadas con el sistema de fachada ventilada que evita la formación de condensaciones y garantiza la eliminación de puentes térmicos de forma que el edificio queda aislado de las variaciones de temperatura del exterior. Estas características determinan la ecoeficiencia de la promoción:

- Eficiencia energética: Un ahorro energético que puede oscilar entre 25-40%.
- Ahorro en costes de acondicionamiento, facilitando el aislamiento térmico, acústico, contra el fuego y las impermeabilizaciones.
- Disminución notable de deterioro a lo largo del tiempo, por lo tanto menos gasto en reparaciones.
- Reducción de los costes de mantenimiento.
- Posibilita la dispersión de la humedad.
- Desaparición de la humedad y eflorescencias en los muros externos.
- Supresión de la condensación superficial.
- Ayuda a la fijez de la estructura y al muro soporte.
- Facilidad de instalación, ejecución y desmontada.
- Facilidad de cambio y/o sustitución de elementos del revestimiento.
- Optimización del aislamiento térmico y acústico del edificio frente a los métodos comúnmente utilizados.
- Su sistema de sujeción e instalación permite su uso en rehabilitación y renovaciones.

2. Recogida neumática de basuras:

Ejecución en las urbanizaciones desarrolladas por Quabit Inmobiliaria del sistema de recogida neumática de basuras. Se trata de un sistema de recogida de residuos a través de una red subterránea de tuberías desde los domicilios hasta la central de recogida. Este sistema es totalmente estanco de forma que se eliminan los malos olores y la suciedad, contribuyendo a una mejor calidad de vida de los ciudadanos y por lo tanto integrándose perfectamente en el concepto de ciudad sostenible.



3. Calderas de Microgeneración:

Se está contemplando en los últimos proyectos desarrollados por Quabit Inmobiliaria, la instalación de calderas de microgeneración que permiten producir, almacenar y suministrar energía en el mismo lugar el que está instalada la caldera. Este sistema es eficiente y respetuoso con el medio ambiente.

7. Acciones propias

Con fecha 22 de junio de 2010, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, de

Quabit, directamente o a través de sociedades por ella dominadas, según lo establecido en la normativa vigente.

Durante el ejercicio 2010 no se han realizado operaciones con acciones propias. A 31 de diciembre de 2010 hay en autocartera 928.441 acciones, que representan un nominal de 186 miles de euros.

8. Informac. Artículo 116 bis de la ley del mercado de valores

En cumplimiento del artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la "Sociedad") formula el presente informe explicativo sobre los aspectos que se exponen a continuación:

Primero. La estructura del Capital Social, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente.

El Capital Social a 31 de diciembre de 2010 asciende a 256.029.070,60 euros, dividido en 1.280.145.353 acciones representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y de 0,20 euros de valor nominal.

Las acciones del Grupo cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. El Código ISIN es ESO110944016.

Segundo. Cualquier restricción a la transmisibilidad de las acciones.

No existen restricciones legales ni estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones.

Tercero. Las participaciones significativas en el Capital Social, directas o indirectas.

A 31 de diciembre de 2010, la información que tiene el Grupo sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

Denominación	% Directo	% Indirecto	% Total
Abánades López, Félix	0,000	53,494	53,494
Grupo Rayet, S.A.U.	53,494	0,000	53,494
Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra	0,000	4,084	4,084
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	4,084	0,000	4,084
Galiano Frías, Juan José	0,000	24,584	24,584
Martibalsa, S.L.	24,584	0,000	24,584

Cuarto. Cualquier restricción al derecho de voto.

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio de los derechos de voto.

Quinto. Los pactos parasociales.

El Grupo no ha recibido comunicación alguna acreditativa de la existencia de pactos parasociales.

Sexto. Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos del Grupo.

a) Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los Consejeros

La regulación de los procedimientos, criterios y órganos competentes para el nombramiento y sustitución de los Consejeros se encuentra recogida, además de en la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento del Registro Mercantil, en los Estatutos Sociales (artículos 19 y 20) y el Reglamento del Consejo (artículos 19, 20, 21, 22 y 23).

Se fija que la administración y representación del Grupo estará a cargo del Consejo de Administración, no siendo necesario ser accionista para pertenecer al Consejo. El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de cinco y un máximo de quince miembros, que serán designados por la Junta Gene-

ral. Los Consejeros ejercerán su cargo por un periodo de 6 años, sin perjuicio de la facultad de separación que corresponde a la Junta y de poder ser reelegidos una o más veces por igual periodo de tiempo.

Las propuestas de nombramiento o reelección de los Consejeros que se eleven a la Junta o al Consejo (si el nombramiento se realiza por cooptación, por haberse producido vacantes desde la celebración de la Junta General de Accionistas) deberán respetar lo dispuesto en el Reglamento del Consejo y ser aprobadas por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en caso de Consejeros Independientes, y previo informe de dicha Comisión, en el resto de supuestos.

El Consejo de Administración procurará que los Consejeros externos que sean reelegidos no permanezcan adscritos siempre a la misma Comisión del Consejo. Los Consejeros Independientes no permanecerán como tales durante un período continuado superior a doce (12) años.

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.

Los Consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación

accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Las propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

b) Normas aplicables a la modificación de los estatutos del Grupo

De conformidad con la legislación vigente, la modificación de los estatutos sociales es competencia de la Junta General. En este sentido, el artículo 17 de los Estatutos Sociales del Grupo fija que los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría, salvo los supuestos previstos en los propios Estatutos y en la Ley, en los que se que se requiera, en su caso, mayoría cualificada.

Séptimo. Los poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

a) Poderes de los miembros del Consejo de Administración

Las normas a este respecto se encuentran, en primer lugar, en los Estatutos del Grupo (artículos 25 y 26) y, en segundo lugar, en su Reglamento del Consejo de Administración (artículos 5 y 6).

Conforme a lo dispuesto en la Ley y en los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración es el máximo Órgano de administración y representación del Grupo, estando facultado en consecuencia para realizar, en el ámbito comprendido en el objeto social delimitado en los Estatutos, cualquier acto o negocio jurídico de administración y disposición, por cualquier título jurídico, salvo los reservados por la Ley o los Estatutos a la competencia exclusiva de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se configura como un órgano de supervisión y control, desempe-

ñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de la dirección, dispensando el mismo trato a todos los accionistas guiado por el interés del Grupo, y encomendando la gestión ordinaria de los negocios del Grupo al equipo de dirección y a los órganos ejecutivos correspondientes.

No podrán delegarse las facultades legal o estatutariamente reservadas en exclusiva al Consejo ni aquellas cuyo ejercicio por el Consejo sea básico para el desempeño de las funciones de supervisión y control encomendadas a este órgano. En concreto el artículo 5.5 del Reglamento del Consejo establece las competencias que se reserva el Consejo de Administración.

Las facultades inherentes al Consejo de Administración, salvo aquellas legal o estatutariamente indelegables, las ostentan los Consejeros Delegados, existiendo en la actualidad un total de dos.

b) Poderes relativos a la posibilidad de emitir acciones

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de junio de 2010 se acordó, en su punto Quinto del orden del día, facultar al Consejo de Administración tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de dicha Junta, y en cualquier cuantía hasta la cantidad nominal máxima igual a la mitad del capital social del Grupo en el momento de la celebración de la Junta General, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, así como establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Adicionalmente, la mencionada Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de junio de 2010, también acordó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en los artículos 153.1 b), 282 y siguientes, y 293 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, la facultad de emitir valores negociables de acuerdo con las condiciones aprobadas por dicha Junta.

c) Poderes relativos a la posibilidad de recomprar acciones

Por su parte, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de junio de 2010 autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias del Grupo, directamente o a través de sociedades por ella dominadas, según lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y con los requisitos y condiciones aprobados por dicha Junta.

En cuanto a las normas aplicables en relación con las operaciones de autocartera las mismas se recogen en el Reglamento Interno de Conducta (RIC) del Grupo. En este sentido, dentro del ámbito de la autorización concedida por la Junta General, corresponde al Consejo de Administración la determinación de planes específicos de adquisición o enajenación de acciones propias, cumpliendo con los principios de transparencia, no uso de información privilegiada y neutralidad en la formación del precio.

Octavo. Acuerdos significativos que haya celebrado el Grupo y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control del Grupo a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para el Grupo. Esta excepción no se aplicará cuando el Grupo esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.

En el contrato de préstamo sindicado suscrito por el Grupo en el ejercicio 2009 con determinadas entidades financieras, que

sigue en vigor en el ejercicio 2010, se establece que el Grupo deberá amortizar totalmente el mismo si cualquier persona física o jurídica distinta de su socio mayoritario Grupo Rayet, S.A.: (i) ostenta más del 50% del capital social con derecho a emitir más del 50% de los votos en las juntas generales del Grupo; (ii) determina o pueda determinar la gestión y política del Grupo; o (iii) haya nombrado o pueda nombrar la mayoría de miembros del órgano de administración del Grupo. Asimismo, se establece la obligación del accionista mayoritario Grupo Rayet, S.A. de no descender su participación por debajo del 30% durante un periodo de tiempo determinado.

Noveno. Acuerdos entre el Grupo y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

Durante el ejercicio 2010, los directivos que tenían reconocidas contractualmente cláusulas de indemnización en caso de despido improcedente las siguen manteniendo. La compensación económica pactada, en términos generales, consiste en un intervalo de entre seis y dieciocho meses de su salario fijo para el caso de despido improcedente.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración del Grupo, en su sesión celebrada el 22 de febrero de 2011, junto con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010.





INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

Sociedades anónimas cotizadas
Datos identificativos del emisor:
Fecha fin de ejercicio: 31/12/2010
C.I.F.: A-96911482
Denominación social: QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo de las Sociedades Anónimas Cotizadas

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
06/02/2009	256.029.070,60	1.280.145.353	1.280.145.353

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:
NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
GRUPO RAYET, S.A.U.	684.797.935	0	53,494
JUAN JOSÉ GALIANO FRÍAS	0	314.716.484	24,584
CAIXA DE AFORROS DE GALICIA, VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	0	52.278.622	4,084

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
JUAN JOSÉ GALIANO FRÍAS	MARTIBALSA, S.L.	314.716.484	24,584
CAIXA DE AFORROS DE GALICIA, VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	52.278.622	4,084

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	31	684.797.935	53,494
PAU GUARDANS I CAMBÓ	0	336.134	0,026
CLAUDIA PICKHOLZ	10.000	0	0,001
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	52.278.622	0	4,084
JORGE CALVET SPINATSCH	10.000	0	0,001
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	25.000	0	0,002

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	684.797.935	53,494
PAU GUARDANS I CAMBÓ	IN HOTELS REAL STATE, S.L.	336.134	0,026
% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración		57,607	

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación:

Contractual

Breve descripción:

Grupo Rayet, S.A.U. es deudor de la Sociedad por diversos contratos de financiación adquiridos por ésta con ocasión del proceso de fusión de Rayet Promoción, S.L. por absorción durante el ejercicio 2008. Asimismo, tiene otorgadas garantías derivadas del préstamo de financiación concedido a la Sociedad.

Nombre o denominación social relacionados

GRUPO RAYET, S.A.U.

Tipo de relación:

Contractual

Breve descripción:

Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra (entidad resultante de la fusión entre Caixanova y Caixa Galicia, sociedad esta última propietaria de acciones de la Sociedad) es acreedor por distintos contratos de financiación que derivan del tráfico comercial ordinario.

Nombre o denominación social relacionados

CAIXA DE AFORROS DE GALICIA, VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se hay producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SÍ

Nombre o denominación social

GRUPO RAYET, S.A.U.

Observaciones

Grupo Rayet, S.A.U. ostentaba una participación del 53,494% del capital social de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2010. Sin embargo, dicho accionista está sujeto a la obligación de enajenar el número de acciones necesarios para rebajar su participación en la Sociedad por debajo del 50%, en virtud de la autorización de la exención de oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad concedida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 16 de abril de 2008. El plazo para dar cumplimiento a dicha obligación ha sido prorrogado por la citada Comisión hasta que las circunstancias de mercado así lo permitan, debiendo Grupo Rayet, S.A.U. informar sobre las medidas que se vayan adoptando en este sentido.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la Sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
928.441	0	0,070
(*) A través de:		
Total	0	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

209

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de 22 de junio de 2010, adoptó, en su punto Séptimo del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

7.1 Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sociedades por ella dominada, según lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y con los siguientes requisitos y condiciones:

- a) El valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose a las que ya posea la Sociedad y/o Sociedades filiales, no podrá exceder del límite porcentual máximo del 10% del capital social de la Sociedad, conjuntamente, si fuese el caso, con las de otras sociedades del Grupo.
- b) Las adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las

acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.

- c) Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 79.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la Sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas.
- d) La adquisición, comprendidas las acciones que la Sociedad, o la persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de aquélla, hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, podrá realizarse siempre que no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles. A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.

e) El informe de gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 79.4 del mismo texto legal.

f) El precio por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo del 75% de su valor de cotización, y un máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.

El plazo de vigencia de la presente autorización será de cinco años a partir del día de adopción de este acuerdo.

7.2 Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocartera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del Plan de incentivos definido en el acuerdo cuarto aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009, todo ello conforme a lo establecido en el párrafo 1 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

7.3 Autorizar a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, para adquirir mediante compraventa o cualquier otro título oneroso, las acciones de la Sociedad, en los mismos términos y con los mismos límites de este acuerdo séptimo.

7.4 Sustituir y dejar sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2009.

7.5 Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el uso de la autorización conferida en el presente acuerdo y para su completa ejecución y desarrollo; pudiendo delegar estas facultades en el Presidente, el Consejero Delegado, en el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, o en cualquier otra persona con la amplitud que el Consejo de Administración estime conveniente.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal

o

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria

o

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

No existen restricciones legales ni estatutarias para el ejercicio del derecho de voto, dando cada acción derecho a un voto, sin límite máximo en cuanto al ejercicio de este derecho, sin perjuicio de que para asistir a la Junta General, sea necesario poseer 100 acciones, pudiendo los accionistas que no posean acciones suficientes para acudir a la Junta, agruparse con otros que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido o conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia.

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombram.	Fecha último nombram.	Procedimiento de elección
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	-	Presidente- Consejero Delegado	07/02/2008	07/02/2008	Votación en Junta de Accionistas
PAU GUARDANS I CAMBÓ	-	Vicepresidente	07/02/2008	07/02/2008	Votación en Junta de Accionistas
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	-	Consejero Delegado	29/06/2009	29/06/2009	Votación en Junta de Accionistas
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA	-	Consejero	07/02/2008	07/02/2008	Votación en Junta de Accionistas
CLAUDIA PICKHOLZ	-	Consejero	07/02/2008	07/02/2008	Votación en Junta de Accionistas
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	CARLOS MARINO ARZÚA	Consejero	13/09/2006	13/09/2006	Votación en Junta de Accionistas
JORGE CALVET SPINATSCH	-	Consejero	07/02/2008	07/02/2008	Votación en Junta de Accionistas
MANUEL TERME MARTÍNEZ	-	Consejero	22/06/2010	22/06/2010	Votación en Junta de Accionistas
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	-	Consejero	07/02/2008	07/02/2008	Votación en Junta de Accionistas
Número total de consejeros					9

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

Consejeros Ejecutivos

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	-	Presidente Consejo Administración y Consejero Delegado
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	-	Consejero Delegado
Número total de consejeros ejecutivos		2
% total del Consejo		22,222

Consejeros Externos Dominicales

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA	-	Grupo Rayet, S.A.U.
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	Comisión De Nombramientos y Retribuciones	CxG Corporación Caixagalicia, S.A.
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	-	Grupo Rayet, S.A.U.
Número total de consejeros dominicales		3
% total del Consejo		33,333

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
CLAUDIA PICKHOLZ

Perfil

Licenciada en Ciencias Económicas, MBA por Harvard Business School y BA por la Universidad RUTGERS. Ha desarrollado su carrera profesional en compañías multinacionales como Elsevier España, Eastman Kodak, Kodak, Johnson’s Wax, Coca-Cola, ocupando puestos de Dirección General con responsabilidad internacional.

Nombre o denominación del consejero
JORGE CALVET SPINATSCH

Perfil

Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE y MBA en Finanzas. Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Negocios, habiendo ocupado en los últimos años distintos puestos en entidades como USB España, S.A., donde ocupó el cargo de Presidente y Consejero Delegado, y en Fortis Bank, donde fue Presidente para España y Portugal. Ha participado en varios Consejos de Administración, siendo actualmente Presidente

del Consejo de Administración de GAMESA Corporación Tecnológica, S.A. y miembro del Consejo de Administración de FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

Nombre o denominación del consejero

MANUEL TERME MARTÍNEZ

Perfil

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE. Ha desarrollado su labor profesional en Arthur Andersen y De-

loitte, firmas en las que desempeñó, entre otros, el puesto de Socio Director General en Cataluña, Aragón y Baleares. Ha sido Vice-Chairman del Comité Ejecutivo de Auditoría de España y Miembro del Comité Técnico de Normas Profesionales de Auditoría. En la actualidad, es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas y del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España. Desde 2008 dirige la empresa TMAdvisory, S.L., firma dedicada a la asesoría empresarial y corporativa de empresas.

Número total de consejeros independientes

3

% total del Consejo

33,333

Otros Consejeros Externos

Nombre o denominación del consejero

PAU GUARDANS I CAMBÓ

Comisión que ha propuesto su nombramiento

-

Número total de otros consejeros externos

1

% total del Consejo

11,111

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación del consejero

PAU GUARDANS I CAMBÓ

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

-

Motivos

El 7 de febrero de 2008 fue nombrado Consejero Dominical a propuesta de Grupo Rayet, S.A. Dicho carácter respondía a la relación que entonces mantenía con dicho accionista significativo para quien desempeñaba el cargo de miembro del órgano

de administración de algunas sociedades de su grupo empresarial. Durante diciembre de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno aprobó el cambio de calificación de dicho Consejero a la categoría de Externo, no Dominical ni Independiente, al entender que las razones que habían motivado su nombramiento como Consejero Dominical en representación de Grupo Rayet S.A.U. habían cesado al no intervenir en las decisiones ni participar en los órganos de administración de empresas del Grupo Rayet, S.A.U. desde el 1 de enero de 2010. En consecuencia, desde dicha fecha no existe relación con Grupo Rayet, S.A.U. ni vínculo alguno con dicha sociedad que justifique su mantenimiento como Consejero Dominical de Grupo Rayet, ya que no interfiere en su capacidad de actuar como consejero de la sociedad con independencia.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
PAU GUARDANS I CAMBÓ	01/01/2010	Dominical	Otros Externos

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.
NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:
NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI

Breve descripción
El Consejero Delegado Solidario tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente conferidas al Consejo de Administración, a excepción de las facultades legalmente indelegables.

Nombre o denominación social consejero
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ

Breve descripción
El Consejero Delegado Solidario tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente conferidas al Consejo de Administración, a excepción de las facultades legalmente indelegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
PAU GUARDANS I CAMBÓ	Egeria Inversiones Simcav	Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	Pescanova, S.A.	Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	Tecnocom. Telecomunicaciones y Energía, S.A.	Vicepresidente
JORGE CALVET SPINATSCH	Gamesa Corporación Tecnológica	Presidente

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SÍ

Explicación de las reglas

El artículo 28.1.i) del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece que los Consejeros, no podrán, salvo autorización expresa del Consejo, previo informe del Comité de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, formar parte

de más de ocho (8) consejos, excluyendo (i) los Consejos de Sociedades que formen parte del mismo grupo que la Sociedad, (ii) los Consejo de sociedades familiares o patrimonios de los Consejeros o sus familiares y (iii) los Consejos de los que formen parte por su relación profesional.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SÍ
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SÍ
La política de gobierno corporativo	SÍ
La política de responsabilidad social corporativa	SÍ
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuestos anuales	SÍ
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SÍ
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SÍ
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SÍ

215

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución Fija	702
Retribución Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	702

Otros Beneficios

Datos en miles de euros

Anticipos

o

Créditos concedidos

o

Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones

o

Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas

o

Primas de seguros de vida

o

Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros

o

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo

Datos en miles de euros

Retribución Fija

o

Retribución Variable

o

Dietas

o

Atenciones Estatutarias

o

Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros

o

Otros

o

Total**o**

Otros Beneficios

Datos en miles de euros

Anticipos

o

Créditos concedidos

o

Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones

o

Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas

o

Primas de seguros de vida

o

Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros

o

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	381	0
Externos Dominicales	13	0
Externos Independientes	233	0
Otros Externos	75	0
Total	702	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	702
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

217

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
ÁLVARO CONDE HERRANZ	Alto Directivo
ANTONIO DÍAZ-BARCELO CAFFARENA	Alto Directivo
JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	Alto Directivo
JAVIER SOMOZA RAMIS	Alto Directivo
JESÚS TORTUERO ROA	Alto Directivo
JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	Alto Directivo
JUAN MANUEL SALGADO POL	Alto Directivo
MARÍA LLANOS GARCÍA MARTÍNEZ	Alto Directivo
SUSANA GUTIÉRREZ GARCÍA	Alto Directivo
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	831

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección,

incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios		3
Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de Administración	Junta General
	SÍ	NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		SÍ

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

El órgano competente para determinar la retribución de los Administradores es la Junta General, tal y como establece el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

La forma de retribución de los miembros del Consejo viene recogida en el artículo 22 de los Estatutos Sociales, que establece que los consejeros externos serán retribuidos mediante una cantidad variable, cuya cuantía será determinada por la Junta General de Accionistas anualmente o con la vigencia superior de tiempo que la propia Junta decida.

Los consejeros ejecutivos percibirán la retribución que anualmente determine la Junta General en concepto de sueldos y dietas, pudiendo ser desigual entre ellos. Dicha retribución podrá incluir el complemento de jubilación que cada año determine la Junta General. Asimismo, se podrán establecer indemnizaciones por cese en la relación de los consejeros ejecutivos.

Expresamente se autoriza que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o de alguno de los miembros del órgano de Administración, consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia sociedad, como de su sociedad dominante, o de otras so-

ciedades del grupo de sociedades de la propia sociedad o de su sociedad dominante. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas. En caso de que se hiciese mediante la emisión de nuevas acciones serán de aplicación en todo caso los “quórums” y demás requisitos previstos en la Ley.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, entregas de acciones u opciones sobre acciones, retribuciones referenciadas al valor de las acciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidas con carácter general o singular para aquellos miembros del órgano de administración que mantengan con la Sociedad una relación laboral común o especial de alta dirección o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del órgano de administración.

Por su parte, en el artículo 18 del Reglamento del Consejo se establece que es competencia de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno informar y proponer al Consejo de Administración el régimen de retribuciones de los Consejeros y revisarlos de manera periódica.

Asimismo, el artículo 31 del Reglamento del Consejo relativo a la retribución de los Consejeros establece los siguiente:

- 1. El Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas, con arreglo a las previsiones estatutarias.

2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea acorde con la que se satisfaga en el mercado en compañías de similar tamaño y actividad.
3. La retribución de los Consejeros será plenamente transparente. Con esta finalidad se realizará un examen anual sobre la política de retribución de los Consejeros, incluyéndose la información relativa a retribuciones en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en las Cuentas anuales de la Sociedad, con el debido detalle.

A estos efectos, el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno aprobará un informe anual sobre la política de retribuciones de los Consejeros que tratará, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - (i) Clases de Consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos;
 - (ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - (iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - (iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como Consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

- (i) Duración;
- (ii) Plazos de preaviso; y
- (iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la Sociedad y el Consejero ejecutivo.
4. Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la sociedad.
5. Se circunscribirán a los Consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, excepto cuando se trate de la entrega de acciones, siempre que se condicione a que los Consejeros las mantengan hasta su cese como Consejero.
6. El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno adoptarán todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los Consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.
7. Las remuneraciones relacionadas con los resultados de la Sociedad deberán tomar en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minorar dichos resultados.
8. En caso de retribuciones variables, las políticas retributivas deberán incorporar cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la Sociedad o de otras circunstancias similares.
9. El Consejo podrá someter a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, el informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros poniéndose, en este caso, dicho informe a disposición de los accionistas, ya sea de forma se-

parada o de cualquier otra forma que la Sociedad considere conveniente.

El informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones que sean necesarias, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

El informe contendrá igualmente explicación sobre el papel desempeñado por la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

10. La Memoria anual de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los Consejeros durante el ejercicio e incluirá:

- a) El desglose individualizado de la remuneración por cada tipología de Consejero, que incluirá, en su caso :
 - (i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas;
 - (ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - (iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - (iv) Las aportaciones a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - (v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - (vi) Las remuneraciones percibidas como Consejeros de otras empresas del grupo;
 - (vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los Consejeros ejecutivos;
 - (viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el Consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a Consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- (i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- (ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- (iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- (iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los Consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la Sociedad.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

SÍ

La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

SÍ

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SÍ

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen.

SÍ

Conceptos retributivos de carácter variable.

SÍ

Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

SÍ

Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

SÍ

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SÍ

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones.

El informe sobre política de retribuciones de los Consejeros de la Sociedad aprobado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno de la entidad, en su reunión celebrada el 26 de marzo de 2010, y por su Consejo de Administración celebrado en la misma fecha, establece literalmente lo siguiente:

1. Introducción

El Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 22 de mayo de 2006 ("CUBG"), recomienda que el principio de autonomía privada en materia de retribución de los consejeros se haga compatible con el principio general de transparencia.

Siguiendo dicho principio, la Recomendación número 40 del CUBG establece la conveniencia de que el Consejo apruebe una detallada política de retribuciones y que la incorpore a un informe que se someta a la Junta General como un punto separado del orden del día y con carácter consultivo.

En línea con dicha Recomendación el Reglamento del Consejo de la Sociedad establece que el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, aprobará un informe anual sobre la retribución del Consejo que podrá someter a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día y con carácter consultivo.

El presente informe da cumplimiento a dichas disposiciones informando con transparencia acerca de la política de retribución del Consejo de la Sociedad aplicada en desarrollo de sus Estatutos Sociales y su Reglamento del Consejo de Administración.

En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración, el presente informe será sometido a votación en la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebre, como punto separado del orden del día y con carácter consultivo, poniéndose a disposición de los Accionistas al tiempo de la publicación del anuncio de su convocatoria.

2. Principios Generales de la Política Retributiva en relación con los Consejeros

La política retributiva de la Sociedad en relación con sus Consejeros tiene como finalidad principal lograr que los administradores perciban una retribución competitiva en términos de mercado, que resulte acorde con la aplicada por compañías de similar tamaño y actividad.

Asimismo, esta política persigue que la retribución de los Consejeros se corresponda con la dedicación de los mismos a la Sociedad, de tal forma que fomente la motivación y retención de los profesionales más cualificados.

En este sentido, la política retributiva debe tomar en consideración la responsabilidad y el grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada Consejero.

Adicionalmente, en el caso de los Consejeros Independientes esta política persigue que el importe de sus retribuciones ofrezca incentivos para su dedicación y permanencia en la Sociedad, sin comprometer su independencia.

Los estatutos Sociales de la Sociedad, en su artículo 22, establecen lo siguiente:

“Los consejeros externos serán retribuidos mediante una cantidad variable, cuya cuantía será determinada por la Junta General de Accionistas anualmente o con la vigencia superior de tiempo que la propia Junta decida.

Los consejeros ejecutivos percibirán la retribución que anualmente determine la Junta General en concepto de sueldos y dietas, pudiendo ser desigual entre ellos. Dicha retribución podrá incluir el complemento de jubilación que cada año determine la Junta General. Asimismo, se podrán establecer indemnizaciones por cese en la relación de los consejeros ejecutivos.

Expresamente se autoriza que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o de alguno de los miembros del órgano de Administración, consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia sociedad, como de su sociedad dominante, o de otras sociedades del grupo de sociedades de la propia sociedad o de su sociedad dominante. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas. En caso de que se hiciese mediante la emisión de nuevas acciones serán de aplicación en todo caso “quóruns” y demás requisitos previstos en la Ley.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, entregas de acciones u opciones sobre acciones, retribuciones referenciadas al valor de las acciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidas con carácter general o singular para aquellos miembros del órgano de administración que mantengan con la Sociedad una relación laboral común o especial del alta dirección o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del órgano de administración”.

3. Política Retributiva correspondiente al ejercicio 2009

En el año 2007, la firma internacional “Mercer Human Resources Consulting” colaboró con la Sociedad para establecer una política retributiva adecuada a la responsabilidad y dedicación de la función de administrador, y en línea con la práctica de mercado como marco de referencia. La Sociedad mantuvo dicha política durante el ejercicio 2008 identificando la dedicación de los distintos miembros del Consejo y estableciendo distintos niveles a la hora de fijar las cuantías asignadas.

El Consejo de Administración en su sesión de 26 de febrero de 2009 acordó modificar su retribución de conformidad con la

política de reducción de gastos y austeridad implantada por la Compañía, acordando por unanimidad aplicar una reducción de su retribución en un 25% con efectos desde el 1 de marzo de 2009 y durante los ejercicios 2009 y 2010.

Si bien se acordó proponer a la Junta General celebrada el 29 de junio de 2009 mantener el mismo marco de autorización que en ejercicios anteriores (aprobándose por tanto una distribución de un importe máximo de hasta 1.000.000 euros entre los miembros del Consejo así como una retribución adicional máxima de hasta 1.000.000 euros, en concepto de sueldos y dietas, para los Consejeros Ejecutivos) la reducción acordada fue aplicada en todo caso por decisión del Consejo por lo que las cantidades abonadas fueron notablemente más reducidas que las del ejercicio anterior.

En este sentido, la remuneración agregada de los consejeros (incluyendo los consejeros ejecutivos) devengada durante el ejercicio 2009 ascendió a la cantidad de 818 miles de euros (frente a los 1.061 miles de euros del ejercicio anterior).

De los 818 miles de euros abonados en 2009, la remuneración total por tipologías de consejeros fue la siguiente:

- (i) Consejeros Ejecutivos (Presidente y Consejero Delegado): 283 miles de euros.
- (ii) Consejeros Externos Dominicales: 242 miles de euros.
- (iii) Consejeros Externos Independientes: 293 miles de euros.

Dicha remuneración por concepto retributivo en el ejercicio 2009 fue la siguiente:

- (i) Retribución fija: 660 miles de euros.
- (ii) Dietas: 158 miles de euros.

La Sociedad no tiene concedido ningún tipo de crédito ni anticipo a miembros del Consejo de Administración, ni ha contraído obligaciones por su cuenta por avales o garantía, ni ha establecido ningún sistema de previsión, a excepción de un único Seguro de Vida contratado por la Sociedad a favor del Consejero Delegado por importe de 150.000 euros, con un coste anual de 300 euros. La Sociedad ha suscrito un contrato de alta dirección del que se dio debidamente cuenta a la Junta General celebrada el 29 de junio de 2009, en los términos que se explican en el apartado 5 del presente informe.

4. Política retributiva para el ejercicio en curso y para ejercicios futuros

En cuanto a la política retributiva para este ejercicio 2010 y para ejercicios futuros, se propondrá a la Junta General aprobar para el ejercicio 2010 una retribución máxima de hasta 750 miles de euros para el conjunto del Consejo de Administración, así como una retribución adicional máxima de hasta 750 miles de euros para los Consejeros Ejecutivos.

Estas cantidades son un 25% inferiores a las aprobadas el año anterior, y podrán ser distribuidas libremente por el Consejo de conformidad con la política retributiva que se acuerde en cada caso.

Esta propuesta tiene por finalidad acordar la retribución destinada a los miembros del Consejo de Administración por su especial dedicación durante el ejercicio 2010 y se considera ajustada a la línea retributiva de reducción y contención de gastos implantada por la Sociedad, así como suficiente para retribuir adecuadamente a los Consejeros.

En el momento de aprobarse el presente informe, la política de retribuciones marco vigente establece las siguientes cantidades fijas brutas anuales: (i) Presidente: 131.250 euros, (ii) Vicepresidente: 75.000 euros, (iii) Consejero Delegado: 250.000 euros, (iv) Consejeros Independientes: 45.000 euros, (v) Resto de Consejeros: 13.500 euros, (vi) Por pertenecer a Comisiones: 22.500 euros, (vii) por presidir Comisiones en adición a la pertenencia: 22.500 euros, (viii) Dietas: 2.250 euros (por cada asistencia). La política de retribuciones marco vigente es aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta de su Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y en atención a las circunstancias de cada momento, por lo que puede ser modificada si se alteran dichas circunstancias con la finalidad de adecuarla a la realidad y necesidades de cada caso, todo ello y en todo caso dentro de los parámetros generales y con los límites aprobados por la Junta General de Accionistas que se indican a continuación.

En consecuencia se propondrá a la Junta General de Accionistas de la Sociedad que las cantidades aprobadas para el ejercicio en curso sean las siguientes:

- Distribuir el importe de hasta 750 miles de euros entre los miembros del Consejo de Administración de conformidad con los criterios que el propio Consejo acuerde.

- Establecer una retribución adicional de hasta 750 miles de euros para los consejeros ejecutivos de conformidad con los criterios que el propio Consejo acuerde.

5. Condiciones básicas de los contratos de los consejeros ejecutivos que ejercen funciones de alta dirección.

La Sociedad mantiene un contrato de alta dirección y duración indefinida con el Consejero Ejecutivo D. Alberto Quemada Salsamendi en el que, entre otras cuestiones de menor relevancia, se prevé:

- (i) Su participación en el plan de incentivos que, en su caso, establezca el Consejo en ejecución y desarrollo de la autorización conferida por la Junta del 29 de junio de 2009.
- (ii) Una retribución con un componente fijo y otro variable. La retribución variable se abonará, en su caso, una vez transcurrido el plazo de los dos años desde la entrada en vigor del contrato. La retribución variable se percibirá en función de la evaluación del desempeño de sus actividades.
- (iii) Que la Sociedad se hará cargo de la prima de un seguro de vida para supuestos de fallecimientos limitado cuantitativamente.
- (iv) La obligación de la Sociedad de pagarle una indemnización en caso de despido improcedente de (a) una anualidad de su salario (si el despido se produce durante el primer año), así como la parte proporcional de los derechos que le correspondan según el plan de incentivos que se apruebe para él, devengados hasta la fecha de extinción del contrato, o (b) el 50% de una anualidad de su salario (si el despido se produce a partir del segundo año), así como la parte proporcional de los derechos que le correspondan, según el plan de incentivos que se apruebe para él, devengados hasta la fecha de extinción del contrato.
- (v) El derecho de D. Alberto Quemada Salsamendi a extinguir el contrato dentro de los 6 meses posteriores a que se produzca, en su caso, un cambio de control en la Sociedad, con derecho a percibir en tal supuesto una indemnización salarial equivalente a la descrita en el punto (iv) anterior, así como una liquidación de su participación en el plan de incentivos bajo determinadas condiciones.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

El Artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece que sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno

tendrá entre sus competencias el realizar un examen anual sobre la política retributiva de los Consejeros y altos directivos.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?
SÍ

Identidad de los consultores externos

La Sociedad colaboró en 2007 con la firma internacional Mercer Human Resources Consulting para establecer una política retributiva adecuada y en línea con la práctica de mercado como

marco de referencia. La Sociedad sigue manteniendo dicha política durante los años siguientes en el sentido indicado en el informe aprobado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y por el Consejo de Administración.

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	Administrador único
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	Directivo por cuenta ajena
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	GRUPO RAYET, S.A.U.	Directivo por cuenta propia

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.

Descripción relación
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A. es titular del 4,084% del capital social y es asimismo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:
NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

En relación con el nombramiento de Consejeros, el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece lo siguiente:

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales.
2. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta al Consejo de Administración a la consideración de la Junta General, y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán respetar lo dispuesto en el presente Reglamento.
3. El carácter de cada Consejero se explicará por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirmará o, en su caso, revisará anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En dicho Informe se explicarán también las razones por las cuales se haya nombrado, en su caso, Consejeros Dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y

se expondrán las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado Consejeros Dominicales.

4. Cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explicará los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación. En particular, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno velará para que al proveerse nuevas vacantes:

- Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- La Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprobarán por el Consejo:

- A propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno en el caso de consejeros independientes.
- Previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en el caso de los restantes consejeros.

5. La Sociedad hará público, a través de la página de Internet de la Sociedad, y mantendrá actualizada, la siguiente información sobre sus Consejeros:

- Perfil profesional y biográfico;
- Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, con el alcance que establezca el Consejo o la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno;
- Indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezcan según corresponda, señalándose, en el caso de Consejeros Dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos;
- Fecha de su primer nombramiento como Consejero en la Sociedad, así como de los posteriores y;
- Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Los Consejeros deberán informar puntualmente a la Sociedad sobre los anteriores extremos.

Por su parte, en relación con la duración del cargo de consejero, el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

- Los Consejeros, conforme a lo previsto en los Estatutos, ejercerán su cargo durante un plazo máximo de 6 años pudiendo ser reelegidos por periodos iguales.
- Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General que se celebre tras su designación.
- Los Consejeros Independientes no permanecerán como tales durante un periodo continuado superior a doce (12) años.

El artículo 21 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General deberán respetar lo dispuesto en el Reglamento del Consejo. Asimismo, el Consejo de Administración procurará que los Consejeros externos que sean reelegidos no permanezcan adscritos siempre a la misma Comisión del Consejo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellos.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de Consejeros serán secretas, sin perjuicio del derecho de cualquier consejero a dejar constancia del sentido de su voto.

Por su parte, el artículo 13.8 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio en el que, entre otras cuestiones, se incluirá con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/de los Consejero/s Delegados/s y de las Comisiones.

Por lo que se refiere al cese de los Consejeros, el artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.
2. Los Consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista al que representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.
3. Las Propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.
4. El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que impida su calificación como Independiente.
También podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el artículo 8.5.
5. Es competencia de la Junta General el cese de los Consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:
 - Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

6. Los Consejeros estarán obligados a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
7. Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 22.2 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representan venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Asimismo, el apartado 5 del citado artículo 22, establece que los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.
- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

- Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona: SÍ

Medidas para limitar riesgos

El artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración establece la regulación relativa a la figura del Presidente del Consejo. En este sentido, dicho artículo establece lo siguiente:

1. El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros y asumirá la presidencia de todos los órganos de gobierno y administración de la Sociedad, a excepción de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y del Comité de Auditoría, correspondiéndole ejecutar los acuerdos del propio Consejo. Sin perjuicio de esto, en el momento del nombramiento de cada nuevo Presidente, el Consejo deberá determinar claramente cuáles son las facultades que se delegan en la persona nombrada.
2. El Presidente podrá tener delegadas competencias ejecutivas.
3. Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir sus debates.
4. El Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimular el debate y la participación activa de los Consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organizar y coordinar con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.
5. El Presidente del Consejo podrá ser el primer ejecutivo de la Sociedad, en cuyo caso, el Consejo de Administración podrá facultar a uno de los Consejeros Independientes para solici-

tar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los Consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

6. El Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento el cese del Presidente mediante acuerdo adoptado por la mayoría de los miembros asistentes.
7. El voto del Presidente no tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones.

En relación con las medidas adoptadas por el propio Consejo para mitigar los riesgos de concentración de poder en una sola persona, el artículo 13.7 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la Sociedad, uno de los Consejeros independientes podrá solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Asimismo, en el apartado 8 del citado artículo 31 se establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio, en el que se determinarán las sesiones ordinarias a celebrar y se establecerán, de manera sistemática y ordenada, las actuaciones del Consejo previstas de acuerdo con sus competencias y funciones. Dentro de este Plan de Actuaciones, se incluirá, con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/de los Consejero/s Delegado/s y de las Comisiones. Durante la discusión por parte del Consejo, de la labor del Presidente y del/de los Consejero/s Delegado/s no podrán hallarse presentes ni el Presidente ni el/los Consejero/s Delegado/s, según corresponda, debiendo asumir la dirección de los debates, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, el Vicepresidente del Consejo, en su defecto, el Consejero que sea designado a tal efecto por el Consejo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar

la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SÍ

Explicación de las reglas

El apartado 7 del artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la Sociedad, uno de los Consejeros independientes podrá solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	<input type="radio"/>
Edad límite consejero delegado	<input type="radio"/>
Edad límite consejero	<input type="radio"/>

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SÍ

Número máximo de años de mandato	12
----------------------------------	----

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas

A 31 de diciembre de 2010 existe 1 Consejera sobre un total de 9 miembros, representando por tanto un 11,11% del total de Consejeros.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SÍ

Señale los principales procedimientos

El artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, en particular, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno velará para que al proveerse nuevas vacantes los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, y la Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

B.1.28 Indique se existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Según el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán asistir personalmente a las sesiones del Consejo y, cuando excepcionalmente no puedan hacerlo, procurarán transferir su representación a otro miembro del Consejo de Administración que ostente su misma condición, incluyendo las oportunas instrucciones lo más precisas posibles. La representación deberá ser conferida por escrito y con carácter especial para cada sesión.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	10
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	9
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

229

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	0
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:
NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

En el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, se establece que el Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepciona-

les en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?
NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

En relación con la figura del Secretario del Consejo de Administración, el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

- 1. Para ser nombrado Secretario del Consejo de Administración no se requerirá la condición de Consejero.
- 2. El Secretario auxiliará al Presidente en el desarrollo de sus funciones y deberá velar por el buen funcionamiento del Consejo ocupándose, muy especialmente, de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarios, conservar la documentación social, reflejar debidamente en los libros de actas el desarrollo de las sesiones del Consejo y dar fe de los acuerdos del mismo.
- 3. El Secretario del Consejo velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo:
 - a) Se ajusten a la letra y espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores.
 - b) Sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás reglamentos que la Sociedad hubiera aceptado.
Tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno que la Sociedad haya aceptado.
- 4. Con el fin de salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario del Consejo, su nombramiento y cese deberán ser informados por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo y aprobados por el pleno del Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SÍ
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SÍ
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SÍ
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SÍ

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?
SÍ

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración se establece que el Comité de Auditoría de la Sociedad tendrá entre sus competencias la relativa a las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en peligro la independencia de éstos y cualquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

En este sentido, dicho Comité de Auditoría deberá asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- (i) Asegurarse de que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- (ii) Asegurarse de que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
- (iii) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante
—	—

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SÍ

Explicación de las razones

En la Junta General de Accionistas de 22 de junio de 2010, relativa a la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2009, se puso a disposición de los Sres. accionistas el informe del Comité de Auditoría en el que se menciona expresamente el contenido y alcance de las salvedades expresadas por los auditores de la Sociedad. El texto del citado informe es el siguiente:

Informe del Comité de Auditoría de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

Mención al Contenido y Alcance de las Salvedades Expresadas por el Auditor en su Informe de Opinión

1. Introducción

La existencia del Comité de Auditoría en las sociedades cotizadas es una exigencia legal recogida en la Disposición Adicio-

nal 18 de la Ley del Mercado de Valores que indica lo siguiente: “Las entidades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales de valores deberán tener un Comité de Auditoría”

Por otra parte y siguiendo la Recomendación número 53 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo elaborado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”), el artículo 38 del Reglamento del Consejo de la Sociedad establece lo siguiente: “El Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales e que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades”:

Si bien a esta recomendación se dará cumplimiento de manera verbal en el mismo acto de la Junta, la Sociedad ha considerado conveniente elaborar y poner a disposición de sus accionistas la presente Memoria con expresa mención a las explicaciones a que se refieren los artículos 53 y 38 anteriormente citados. El presente Informe se someterá a la Junta con carácter meramente informativo.

2. Actividades del Comité de Auditoría

Durante el ejercicio 2009 se realizaron un total de 10 (diez) sesiones del Comité de Auditoría con el fin de dar cumplimiento a las funciones que le son propias de conformidad con el artículo 28 de los Estatutos Sociales y el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración.

Como materia recurrente de dichas sesiones, así como de las que se han celebrado durante el ejercicio 2010 y hasta la fecha, figura el seguimiento de los sistemas de control y gestión de riesgos de la sociedad para asegurar el proceso de elaboración y la integridad de su información financiera, cumpliendo los requisitos normativos y los criterios contables.

A este respecto pueden destacarse las siguientes actividades desarrolladas por el Comité:

- La revisión contable del cierre del ejercicio y del proceso de auditoría en relación con las Cuentas Anuales previa a su formulación por el Consejo de Administración.
- La revisión y validación de la información pública periódica a remitir a la CNMV, y en concreto la revisión de las declaraciones intermedias de los estados financieros a marzo y septiembre de 2009, así como la revisión a 30 de junio y 31 de diciembre de 2009 de los estados financieros semestrales individuales y consolidados, así como de la actualización a 30 de junio de 2009 del Informe de los Auditores en relación con las salvedades (incertidumbres) que fueron incluidas en el informe anual de auditoría.
- Supervisión de las respuestas a requerimientos de información efectuados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Análisis de la propuesta de renovación por un año del presupuesto del auditor externo de la Compañía, así como de la propuesta de cambio del valorador de los inmuebles de la Sociedad a otra de las principales firmas de valoración.
- Revisión de determinadas operaciones con partes vinculadas adicional a la efectuada por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, y realización de una propuesta del nombramiento de Auditor Interno.

Como puede observarse, uno de los objetivos prioritarios del Comité ha sido vigilar que la información económico financiera suministrada periódicamente por la Sociedad a los mercados fuera lo más clara, completa, transparente y fiable posible, manteniéndose siempre dentro del marco que fijan los principios de contabilidad generalmente aceptados y la legalidad vigente aplicables en cada caso.

En términos generales, puede afirmarse que la comunicación constante y fluida del Comité de Auditoría con los auditores externos (Ernst&Young) se ha desarrollado en un clima de buena sintonía y entendimiento profesional, habiendo mostrado ambas partes una actitud receptiva, y abierta al análisis y evaluación objetiva de cuantos asuntos relevantes pudieran ser de interés o preocupación, tanto para los auditores externos como para la propia Sociedad.

Siempre que se ha considerado conveniente se ha contado con la presencia de los responsables del equipo de trabajo de la firma auditora externa, quienes, cuando lo han considerado oportuno, han aportado la documentación necesaria para facilitar la comprensión de sus puntos de vista, sugerencias y/o conclusiones.

Por último, en relación con el ejercicio 2010, se puede indicar que durante este año se han realizado cinco (5) reuniones del Comité de Auditoría dedicadas fundamentalmente a la revisión y análisis de la información semestral correspondiente al 2º semestre de 2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2009 y la primera declaración intermedia correspondiente al primer trimestre de 2010, todo ello previa a su formulación por el Consejo de Administración y remisión a la CNMV.

3. Las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2009

Podemos afirmar que las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2009 se han formulado de acuerdo con la legalidad vigente y los principios contables generalmente aceptados.

Se han tenido en especial consideración aquellos aspectos que la CNMV ha indicado que serán las principales áreas de revisión en las cuentas anuales del ejercicio 2009 y los estados financieros semestrales de 2010. La CNMV indica en su "Informe sobre la supervisión de las Cuentas Anuales del año 2008", que

ha tomado la iniciativa de “incluir un nuevo apartado en el que se identifican varias áreas que serán objeto de una mayor atención en la revisión de las Cuentas anuales”. Anuncia, también, que esta práctica se irá actualizando año a año en función de la experiencia acumulada.

Como puede observarse en los Informes de Auditoría de las Cuentas Individuales y Consolidadas de la Sociedad y su Grupo de Empresas, existe un “párrafo de énfasis” que indica que en la elaboración de las cuentas se han “utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes” y que “el importe acumulado del deterioro de valor de las existencias registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 183 millones de euros” en las cuentas anuales individuales, y “a 433 millones de euros” en las cuentas consolidadas. Estos importes representan la totalidad de las minusvalías acumuladas en los últimos años.

Asimismo Ernst&Young indica en sus respectivos informes de Auditoría que:

“Existen factores que favorecen la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, como son la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009, la refinanciación de la deuda llevada a cabo en los meses de junio y julio de 2009 incluyendo el aplazamiento de amortizaciones e intereses, la adecuación de la estructura organizativa y reducción de gastos generales y la adaptación del Grupo a las condiciones del mercado. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general del sector inmobiliario que ha experimentado una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, el Grupo ha incurrido en pérdidas de explotación en el ejercicio 2009 por importe de 86 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que el Grupo alcance sus previsiones de negocio. Este entorno ha provocado asimismo una incertidumbre sobre la contabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que el Grupo”.

“Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran

en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que la actividad continuará”.

El Comité de Auditoría considera que son suficientemente explicativos por sí mismos los párrafos del auditor, en los que explica la naturaleza de su salvedad motivada por factores externos al Grupo Afirma.

En la nota 2.1.f) de las cuentas consolidadas se manifiesta explícitamente que las mismas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad del Grupo de Sociedades continúa. Si bien aún permanecen algunos elementos, sobre todo de

Explicación de las razones

carácter exógeno, que podrían dificultar su capacidad en este sentido, se considera que la mayoría de las circunstancias que podrían dificultar su capacidad para seguir como empresa en funcionamiento se han visto compensadas por diversas acciones, entre otras:

- La ampliación de capital social: el 20 de febrero de 2009 se inscribió en el Registro Mercantil la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de febrero de 2008, lográndose un incremento del patrimonio neto de 34.488 miles de euros.
- La refinanciación de la deuda: A lo largo del 2009 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de refinanciación de su deuda financiera (bilateral y sindicada).
- La definición de una nueva estructura organizativa y la política de reducción de gastos generales: Desde principios del año 2009 la Sociedad Dominante ha tomado medidas para contener sus gastos de funcionamiento como la reducción de la retribución de los Consejeros y directivos así como la reorganización y disminución de su plantilla para adaptarla a la realidad de la actividad, etc.
- La adaptación a las condiciones del mercado: Se han adoptado nuevas políticas comerciales, lo que ha supuesto un incremento relevante en la actividad del Grupo en el segundo semestre del año 2009 duplicando el ritmo de preventas. En esta búsqueda de oportunidades es destacable la puesta en marcha en enero de 2010 del proyecto Quabit como estrategia de actuación para agilizar el encuentro entre oferta y demanda en el mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, se considera que aún existen una serie de elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla el Grupo, siendo el más relevante, la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda.

La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo están limitando la demanda de vivienda, si bien el ajuste de los precios y la caída de los tipos de interés son buenas noticias de cara a la absorción del stock de viviendas y la recuperación del sector.

Por otra parte, tanto la Sociedad como su Grupo no han podido evitar incurrir en pérdidas de explotación durante el año 2009, aunque notoriamente inferiores a las del año 2008, ni que su elevado endeudamiento suponga el tener que soportar una elevada carga financiera.

En consecuencia, aun cuando el Comité de Auditoría ha tratado, por todos los medios, de disponer de unos informes sin salvedades, la naturaleza de las mismas no ha posibilitado la consecución de dicho objetivo, ya que al venir motivada fundamentalmente por elementos exógenos, mientras las cir-

cunstancias actuales del mercado inmobiliario no evolucionen favorablemente y no se reactive la demanda de los productos inmobiliarios, será muy difícil suprimirlas.

Esta situación ya se ha puesto de manifiesto en el resultado de las auditorías del año 2008, publicado por la CNMV en su Informe Anual sobre la supervisión de las Cuentas Anuales de dicho ejercicio. En dicho Informe se indica que “el número de informes de auditoría que contienen algún tipo de incertidumbre prácticamente se ha duplicado en el ejercicio 2008 /.. principalmente por el aumento de las entidades con riesgos significativos de continuidad en sus negocios”. “El auditor ha incluido este tipo de incertidumbre sobre las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de 11 inmobiliarias (4 en 2007)”.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	33,3	43,0

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET HOTELES, S.L.	0,001	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	CLAUDIO COELLO 67, S.L.U.	0,000	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	ALVEAR PROJECT, S.L.	5,000	Representante Persona Física Del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PROMOCIONES GUADALAJARA 88, S.A.	0,000	Presidente Y Consejero Delegado
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	0,000	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	0,000	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	LA ESQUINA DE ALVEAR, S.L.	0,000	Representante Persona Física Del Administrador Único Grupo Rayet, S.A.U.
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RESTABLO INVERSIONES, S.L.	100,000	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET REHABILITACIÓN, S.L.	0,033	Socio
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	SELENZA THALASSO, S.L.	0,001	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PROMOCIONES SEBASTIÁN EL CANO, S.L.	0,000	Administrador Solidario
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET, S.A.	0,000	Presidente Del Directorio
PAU GUARDANS I CAMBÓ	UNICO HOTELS REAL ESTATE, S.L.	100,000	Socio
PAU GUARDANS I CAMBÓ	MAZARREDO 77, S.L.	100,000	Socio
PAU GUARDANS I CAMBÓ	GESTIÓN ALVEAR, S.A.	75,000	Consejero
PAU GUARDANS I CAMBÓ	ALCAN PLUS, S.L.	100,000	Socio
PAU GUARDANS I CAMBÓ	EGERIA INVERSIONES SIMCAV	0,000	Consejero
PAU GUARDANS I CAMBÓ	UNICO BARCELONA, S.L.	100,000	Socio

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
PAU GUARDANS I CAMBÓ	ARKEL, S.L.	7,000	Consejero
PAU GUARDANS I CAMBÓ	VL 30 BARCELONA, S.L.	100,000	Socio
PAU GUARDANS I CAMBÓ	IN HOTELS REAL ESTATE, S.L.U.	100,000	Administrador Único
PAU GUARDANS I CAMBÓ	VELÁZQUEZ 64, S.L.	100,000	Socio
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	URBANITUM FUTURE, S.L.	100,000	Administrador Único
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	BRITOMARTIS, S.L.	29,500	Socio A Través de Inmomoney, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	QUABIT COMUNIDADES, S.L.	0,000	Representante Persona Física del Consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	RIALSA GESTIÓN, S.L.	50,000	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	PARLABO POLSKA	6,000	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INFORMACIÓN Y NOTICIAS DE GUADALAJARA, S.A.	10,000	Socio a través de Urbanitum Future, S.L. y Presidente Del Consejo De Administración
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	CENTRO DE ESTUDIOS GALILEO, S.L.	33,330	Socio
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INMOMONEY, S.L.	50,000	Socio
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	LOALSA ALCARRIA, S.L.	10,000	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INVERSIONES RUFINO BLANCO 6, S.L.	33,330	Socio
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA	QUABIT COMUNIDADES, S.L.	0,000	Representante persona física Consejero
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA	PROMOCIONES GUADALAJARA 88, S.A.	0,000	Representante persona física Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	LANDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS, S.L.	50,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	DAECA COMAREX, S.L.	75,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2,360	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	PALACIO DE AROZEGUIA, S.L.	50,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	CUPIRE PADESA, S.L.	19,950	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.	17,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	PARQUE LA SALOSA, S.L.	50,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	NATUR HOTEL SPA ALLARIZ, S.A.	34,570	Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	ANDRÉS FAUS, S.A.	49,920	Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	INVERSORA DE HOTELES VACACIONALES, S.A.	25,000	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	CODESURE 15, S.A.	7,410	Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	AUTOVÍA DEL BARBANZA CONCESIONARIA DE LA XUNTA DE GALICIA, S.A.	20,000	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	INDUSTRIAS AUXILIARES FAUS, S.L.	0,000	Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	G.P.S. DEL NOROESTE 3000, S.L.	50,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	DESARROLLOS INMOBILIARIOS FUENTEAMARGA, S.L.	33,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	P. FERRO GPF, S.L.	20,134	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	GALERAS ENTRERÍOS, S.L.	100,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL, S.L.	50,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	JOCAI XXI, S.L.	50,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	PROBOIN, S.L.	25,000	Socio a través de Sociedad íntegramente Participada

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.	100,000	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	FOMENTO DE INICIATIVAS NAÚTICAS, S.L.	33,000	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	TASAGALICIA, S.A.	90,500	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	DESARROLLOS TERRITORIALES INMOBILIARIOS, S.A.	25,000	Consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	SOCIEDAD DE FOMENTO Y DESARROLLO TURÍSTICO, S.L.	24,999	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	LAZORA, S.A.	6,540	Socio
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	TORRE DE HÉRCULES, S.L.	100,000	Socio
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	RAYET REHABILITACIÓN, S.L.	0,000	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	PRADERAS DE VALDELAGUA, S.L.	0,000	Administrador Solidario
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	RAYET MEDIOAMBIENTE, S.L.	0,000	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.

B. 1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SÍ

Detalle del procedimiento

El artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores y expertos. Los encargos deberán versar sobre problemas concretos de cierto relieve o complejidad.

La decisión de contratar dichos servicios ha de ser comunicada al Presidente y se instrumentalizará a través del Secretario del

Consejo, salvo que el Consejo considere que la contratación no es precisa o conveniente.

Finalmente, en dicho precepto se establece que la Sociedad establecerá un programa de orientación que proporcione a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. También ofrecerá a los Consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SÍ

Detalle del procedimiento

El artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de cinco días hábiles. Asimismo, se establece que la convocatoria incluirá el Orden del Día de la sesión y se acompañará de la información escrita relevante para la adopción de decisiones.

Sin embargo, cuando a juicio del Presidente, circunstancias excepcionales así lo exijan se podrá convocar al consejo por teléfono, fax o por correo electrónico sin observar el plazo de preaviso anteriormente recogido, y sin acompañar la citada información, advirtiendo a los Consejeros de la posibilidad de examinarla en la sede social.

Por su parte, el artículo 9.4 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente.

Finalmente, el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros deberán informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad, recabando la información que sea necesaria para el diligente desempeño de su cargo. A tal efecto, los Consejeros, se hallan investidos de las más amplias facultades para la obtención de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales de la Sociedad.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio del derecho de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información u ofreciéndoles los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SÍ

Explique las reglas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece que es competencia de la Junta General el cese de los Consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, entre otros casos, cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Asimismo, en dicho precepto se establece la obligación de los Consejeros de informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello, el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada
—	—

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

Comité de Auditoría

Nombre	Cargo	Tipología
MANUEL TERME MARTÍNEZ	Presidente	Independiente
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA	Vocal	Dominical
JORGE CALVET SPINATSCH	Vocal	Independiente

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Tipología
JORGE CALVET SPINATSCH	Presidente	Independiente
CLAUDIA PICKHOLZ	Vocal	Independiente
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	Vocal	Dominical

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables
SÍ

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos de identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente
SÍ

Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y

cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes
SÍ

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y , si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa
SÍ

Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación
SÍ

Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones
SÍ

Asegurar la independencia del auditor externo
SÍ

En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren
SÍ

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

a) Composición:

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno estará, en su caso, formada por un mínimo de tres miembros designados por el Consejo de Administración. La mayoría de los integrantes de esta Comisión deben ser Consejeros independientes.

El Presidente de la Comisión será nombrado de entre sus miembros. El Secretario de la Comisión podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.

b) Competencias:

Sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá las siguientes competencias:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

- Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- Informar los nombramientos, reelección y ceses de Altos Directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- Proponer al Consejo el nombramiento de consejeros independientes.
- Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en el artículo 19 del presente Reglamento.
- Proponer al Consejo de Administración:
 - (i) La política de retribución de los Consejeros y Altos Directivos;
 - (ii) La retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos y revisarlos de forma periódica.
 - (iii) Las condiciones básicas de los contratos de los Altos Directivos.
- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
- Determinar el régimen de retribuciones del Presidente y del Consejero Delegado.
- Informar los planes de incentivos.
- Realizar un examen anual sobre la política retributiva de los Consejeros y altos directivos.
- Informar sobre las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva y de las demás Comisiones del Consejo de Administración.
- Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y altos directivos de la Sociedad.
- Elaborar el Informe anual de Gobierno Corporativo.
- Proponer las oportunas modificaciones del presente Reglamento al Consejo de Administración.
- Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de gobierno corporativo y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
- En relación con las transacciones con partes vinculadas o que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, informar y tomar decisiones tendentes a su aprobación o denegación, así como solicitar los informes de expertos independientes que, en su caso, pudiera corresponder para la valoración de las mismas.

c) Funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno se reunirá cada vez que el Consejo de Adminis-

tración solicite la emisión de un informe o la aprobación de propuestas en el ámbito de sus competencias y siempre que, a juicio del Presidente de la Comisión, resulte conveniente para el buen desarrollo de sus fines. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los Consejeros ejecutivos y Altos Directivos. Cualquier Consejero de la Sociedad podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de Consejero.

Denominación comisión **COMITÉ DE AUDITORÍA**

Breve descripción

El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

a) Composición:

El Comité de Auditoría estará formado por un mínimo de tres miembros designados por el Consejo de Administración. Todos los integrantes de dicha Comisión deberán ser Consejeros externos. Los miembros de dicho Comité, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

El Presidente del Comité deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese.

El Secretario del Comité podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.

b) Competencias:

Sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, o que se establezca en el presente Reglamento, el Comité de Auditoría tendrá como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión y, en concreto, tendrá como mínimo las siguientes competencias:

a. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de competencias de la comisión.

- b. Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de auditores de cuentas externos.
- c. Supervisar los servicios de auditoría interna, que deberá velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.
- d. Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
- e. Relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en peligro la independencia de éstos y cualquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

En relación con sistemas de información y control interno, corresponderá al Comité de Auditoría:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial transcendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de auditores de cuentas externos, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y

verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Asegurarse que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Asegurarse que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

d) Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran. Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones reservadas al Consejo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de este Reglamento, sobre los siguientes asuntos:

i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité deberá asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

ii) Los folletos de emisión, admisión y demás documentación relativa a emisiones o admisiones de acciones.

iii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Auditoría interna:

La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará

directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

d) Política de control y gestión de riesgos:

La política y control de gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

e) El Comité de Auditoría podrá convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad e incluso disponer que comparezca sin presencia de ningún directivo.

f) Funcionamiento:

El Comité de Auditoría se reunirá, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria de su Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros, del Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado.

El Comité podrá requerir la asistencia a sus reuniones del auditor de cuentas de la Sociedad y del responsable de auditoría interna.

El Comité realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por el mismo.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

VER APARTADO B.2.3.

Denominación comisión
COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción
VER APARTADO B.2.3

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción
La Sociedad no cuenta con un reglamento propio de dicha comisión, pero el Reglamento del Consejo de Administración tiene un capítulo dedicado exclusivamente a dicha comisión en el artículo 18. Durante el ejercicio 2010 no se ha producido ninguna modificación en la regulación de esta comisión. No se ha elaborado de forma voluntaria un informe anual sobre las actividades de la comisión.

Denominación comisión
COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción
La sociedad no cuenta con un reglamento propio de dicha comisión, pero el Reglamento del Consejo de Administración

tiene un capítulo dedicado exclusivamente a dicha comisión en el artículo 16. Durante el ejercicio 2010 no se ha producido ninguna modificación en la regulación de esta comisión. Asimismo, durante dicho ejercicio el comité de auditoría elaboró un informe anual sobre las actividades de la comisión que fue presentado a la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2010.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

La Sociedad no ha contado con una Comisión Ejecutiva durante 2010.

C. OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SÍ

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	EL BALCÓN DE LAS CAÑAS, S.L.	Comercial	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	4
GRUPO RAYET, S.A.U.	PARQUE LAS CAÑAS, S.L.	Comercial	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	68
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT COMUNIDADES, S.L.	Comercial	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	141
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Financiera	Ingresos financieros	1.375
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Otros gastos	1.446
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Prestación de servicios	37
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	20
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	10.869
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Otros gastos	220
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Financiera	Ingresos financieros	21
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Gastos financieros	4.215

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Otros gastos	220
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Financiera	Ingresos financieros	21
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Gastos financieros	4.215

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.
SÍ

Nombre o denominación social del consejero
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA

Descripción de la situación de conflicto de interés
Se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones relacionadas con Grupo Rayet, S.A.U. o sociedades de su Grupo empresarial:

- (i) Transferencia de la marca QUABIT a favor de la filial de la Sociedad Quabit Comunidades, S.L.;
- (ii) Concesión a la mercantil Rayet Construcción, S.A. de contratos para la ejecución de la obra denominada Estación de Bombeo de Aguas Pluviales en Almenara (Castellón);
- (iii) Mantenimiento de zonas verdes del Sector SNP-02 Remate las Cañas (Guadalajara). Inclusión de la mercantil Rayet Medioambiente, S.L. en el contrato de compensación de

deuda suscrito con Grupo Rayet, S.A.U. y otras sociedades de su grupo;

- (iv) Contratación de la mercantil Rayet Construcción, S.A. para una obra en Quer (Guadalajara);
- (v) Operación de suscripción de un contrato de línea de crédito de capital (Equity Line of Credit) con la sociedad Global Emerging Markets (GEM);
- (vi) Operación de concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de Quabit Comunidades, S.L. en las localidades de Patraix (Valencia) y Hospitalet de Llobregat (Barcelona);
- (vii) Contratación de la mercantil Quabit Comunidades, S.L. para la prestación de determinados servicios de gestión;
- (viii) Operación de venta a la mercantil Grupo Rayet, S.A.U. de la participación de la Sociedad en su sociedad de nacionalidad rumana;
- (ix) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación;
- (x) Acuerdo en relación con la actividad de Quabit Comunidades, S.L.;
- (xi) Acuerdo sobre la contratación de Rayet Rehabilitación, S.L.

Nombre o denominación social del consejero
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI

Descripción de la situación de conflicto de interés
Se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones:

- (i) Operación de Patrocinio deportivo al equipo de Balonmano de Guadalajara;
- (ii) Operación de concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de Quabit Comunidades, S.L. en las localidades de Patraix (Valencia) y Hospitalet de Llobregat (Barcelona);
- (iii) Contratación de la mercantil Quabit Comunidades, S.L. para la prestación de determinados servicios de gestión;
- (iv) Acuerdo en relación con la actividad de Quabit Comunidades, S.L.

Nombre o denominación social del consejero
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en los acuerdos relativos a la operación de concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de Quabit Comunidades, S.L. en las localidades de Patraix (Valencia) y Hospitalet de Llobregat (Barcelona);

Nombre o denominación social del consejero
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones relacionadas con Grupo Rayet, S.A.U. o sociedades de su Grupo empresarial:

- (i) Transferencia de la marca QUABIT a favor de la filial de la Sociedad Quabit Comunidades, S.L.;
- (ii) Concesión a la mercantil Rayet Construcción, S.A. de contratos para la ejecución de la obra denominada Estación de Bombeo de Aguas Pluviales en Almenara (Castellón);
- (iii) Mantenimiento de zonas verdes del Sector SNP-02 Remate las Cañas (Guadalajara). Inclusión de la mercantil Rayet Medioambiente, S.L. en el contrato de compensación de deuda suscrito con Grupo Rayet, S.A.U. y otras sociedades de su grupo;
- (iv) Contratación de la mercantil Rayet Construcción, S.A. para una obra en Quer (Guadalajara);
- (v) Operación de suscripción de un contrato de línea de crédito de capital (Equity Line of Credit) con la sociedad Global Emerging Markets (GEM);
- (vi) Operación de concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de Quabit Comunidades, S.L. en las localidades de Patraix (Valencia) y Hospitalet de Llobregat (Barcelona);
- (vii) Contratación de la mercantil Quabit Comunidades, S.L. para la prestación de determinados servicios de gestión;

- (viii) Operación de venta a la mercantil Grupo Rayet, S.A.U. de la participación de la Sociedad en su sociedad de nacionalidad rumana;
- (ix) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación;
- (x) Acuerdo en relación con la actividad de Quabit Comunidades, S.L.;
- (xi) Acuerdo sobre la contratación de Rayet Rehabilitación, S.L.

Nombre o denominación social del consejero
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones relacionadas con Grupo Rayet, S.A.U. o sociedades de su Grupo empresarial:

- (i) Transferencia de la marca QUABIT a favor de la filial de la Sociedad Quabit Comunidades, S.L.;
- (ii) Concesión a la mercantil Rayet Construcción, S.A. de contratos para la ejecución de la obra denominada Estación de Bombeo de Aguas Pluviales en Almenara (Castellón);
- (iii) Mantenimiento de zonas verdes del Sector SNP-02 Remate las Cañas (Guadalajara). Inclusión de la mercantil Rayet Medioambiente, S.L. en el contrato de compensación de deuda suscrito con Grupo Rayet, S.A.U. y otras sociedades de su grupo;
- (iv) Contratación de la mercantil Rayet Construcción, S.A. para una obra en Quer (Guadalajara);
- (v) Operación de suscripción de un contrato de línea de crédito de capital (Equity Line of Credit) con la sociedad Global Emerging Markets (GEM);
- (vi) Operación de concesión de dos opciones de compra de suelo a favor de Quabit Comunidades, S.L. en las localidades de Patraix (Valencia) y Hospitalet de Llobregat (Barcelona);
- (vii) Contratación de la mercantil Quabit Comunidades, S.L. para la prestación de determinados servicios de gestión;
- (viii) Operación de venta a la mercantil Grupo Rayet, S.A.U. de la participación de la Sociedad en su sociedad de nacionalidad rumana;
- (ix) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación;
- (x) Acuerdo en relación con la actividad de Quabit Comunidades, S.L.;
- (xi) Acuerdo sobre la contratación de Rayet Rehabilitación, S.L.

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar, y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 28, establece lo siguiente:

1. Los Consejeros obrarán en el desempeño de sus funciones con absoluta lealtad al interés social de la Sociedad.

A tal efecto, los Consejeros deberán cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones:

- a) Los Consejeros no podrán utilizar el nombre de la Sociedad ni invocar su condición de Administradores para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas.
- b) Los Consejeros no podrán realizar, en beneficio propio o de personas a ellos vinculadas, inversiones u operaciones ligadas a los bienes de la Sociedad de las que hayan tenido conocimiento con ocasión del ejercicio del cargo, cuando dichas operaciones hubieran sido ofrecidas a la Sociedad.
- c) Los Consejeros no podrán hacer uso de los activos de la Sociedad ni valerse de su posición en la misma para obtener una ventaja patrimonial a no ser que hayan satisfecho una contraprestación adecuada. Si la ventaja es recibida en su condición de socio, sólo resultará procedente si se respeta el principio de paridad de trato de los accionistas.
- d) Los Consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. En caso de conflicto, el Consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiere.
- e) Los Consejeros deberán abstenerse de intervenir en las votaciones que afecten a asuntos en los que ellos o personas a ellos vinculadas se hallen directa o indirectamente interesados.
- f) Ningún Consejero, ni persona vinculada a ésta, podrá realizar directa o indirectamente operaciones o transacciones profesionales o comerciales con la Sociedad ni con cualquiera de las sociedades de su grupo cuando dichas operaciones no cumplan simultáneamente las tres condiciones establecidas en el artículo 5, referido a las operaciones vinculadas, a no ser que informe anticipadamente al Consejo de Administración y éste, apruebe la transacción.

g) Los Consejeros deberán comunicar la participación que ellos o personas a ellos vinculadas tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, los cargos o las funciones que en ella ejerzan, así como la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social.

h) Los Consejeros deberán informar a la Compañía, a través de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de todos los puestos que desempeñe y de las actividades que realice en otras compañías o entidades, de los cambios significativos en su situación profesional, de las reclamaciones judiciales, administrativas o de cualquier otra índole que por su importancia pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad y, en general, de cualquier hecho o situación que pueda resultar relevante para su actuación como administrador de la Sociedad.

i) Los Consejeros, no podrán, salvo autorización expresa del Consejo, previo informe del Comité de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, formar parte de más de ocho (8) consejos, excluyendo (i) los Consejos de Sociedades que formen parte del mismo grupo que la Sociedad, (ii) los Consejos de Sociedades familiares o patrimonios de los Consejeros o sus familiares y (iii) los Consejos de los que formen parte por su relación profesional.

2.A efectos de lo establecido en el apartado anterior, se entiende por personas vinculadas las personas a que se refiere el artículo 127 ter. 5 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Asimismo, todos los Consejeros y los Directivos de la Sociedad y de cualesquiera sociedades dependientes y pertenecientes al mismo grupo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley de Mercado de Valores y el artículo 42 del Código de Comercio, están sometidos a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 21 de julio de 2006, modificado por el Consejo de Administración con fecha 27 de junio de 2007, y actualizado en sesión del Consejo de Administración de fecha 12 de noviembre de 2009. El mismo se encuentra a disposición del público en la página web de la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el mencionado Reglamento Interno de Conducta, las personas afectadas por dicho

Reglamento (entre las que se encuentran los Consejeros y Directivos del Grupo) deben comunicar por escrito al Responsable de Cumplimiento (que será el Secretario del Consejo de Administración) cualquier operación que tenga por objeto los valores de la Sociedad, ya sea realizada por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente.

Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta contiene un apartado dedicado a las normas sobre conflicto de interés. Entre dichas normas se contiene el principio general de que la actuación de cualquier persona sometida al Reglamento e involucrada en un conflicto de interés deberá basarse en los principios de independencia, abstención, confidencialidad, prudencia, lealtad a la compañía y transparencia. Y, en todo caso, cuando se produzca una situación que suponga, o potencialmente pueda suponer un conflicto de interés, la Persona Afectada deberá comunicarlo de forma inmediata al Responsable de Cumplimiento, poniendo a disposición de éste cuanta información le sea solicitada para, en su caso, evaluar las circunstancias del caso. El Responsable de Cumplimiento informará sobre el conflicto de interés existente a la persona o personas involucradas en la gestión de la situación o en la adopción de las decisiones a las que se refiere dicho conflicto de interés.

Las previsiones contenidas en el Reglamento Interno de Conducta se establecen con alcance y contenido puramente interno y no producirán obligación ni efecto alguno sino entre las sociedades del Grupo QUABIT y las Personas Afectadas. En particular, y sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que pueda ser exigida por QUABIT, el incumplimiento del Reglamento tendrá la consideración de falta laboral cuya gravedad se determinará en el procedimiento que se siga de conformidad con las disposiciones vigentes.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta y el cumplimiento o no del mismo no afecta, altera ni modifica en modo alguno la eventual responsabilidad administrativa que, de conformidad y con sujeción al principio de legalidad y demás principios generales aplicables al procedimiento administrativo sancionador, pudiera derivarse para el Grupo AFIRMA y/o para las personas sometidas a su ámbito de aplicación en los supuestos de incumplimiento de las normas de ordenación y disciplina del Mercado de Valores, tal y como éstas se definen en el artículo 95 de la Ley del Mercado de Valores.

En relación con los posibles conflictos que pudieran surgir entre la Sociedad y/o su Grupo y sus accionistas significativos, y

de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. En ningún caso, autorizará la transacción si previamente no ha sido emitido un informe positivo por la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno valorando la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado de la misma.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

El sistema de control de riesgos implantado por el Grupo, se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad. La identificación y el seguimiento se articulan a través de:

- Establecimiento de un presupuesto anual en el que se fijan objetivos cuantitativos y cualitativos.
- Medición de las desviaciones que mensualmente se produzcan respecto a los objetivos fijados.

Con ello, se identifican las variables clave y su nivel de cumplimiento, con el fin de poder establecer las medidas correctoras necesarias.

A continuación se describen las áreas de riesgo identificadas y los sistemas adoptados por el Grupo para su seguimiento:

1. Carácter cíclico del sector inmobiliario

Descripción del riesgo

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general, por lo que los cambios que se pudieran producir en la misma, podrían afectar de forma significativa a la actividad

inmobiliaria. Siendo el sector inmobiliario un sector cíclico, se está viendo actualmente y en los últimos ejercicios en situación de retrocesión, lo cual está teniendo un impacto negativo en la actividad inmobiliaria, y por ello afectando negativamente al negocio, a los resultados operativos y a la situación financiera de Quabit Inmobiliaria.

Así, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, si ya en los dos anteriores ejercicios 2009 y 2008 los visados de obra nueva habían descendido un 52% y 51%, respectivamente, respecto a sus ejercicios anteriores, esta tendencia de caída, ha continuado de forma más moderada y no se ha detenido, produciéndose un descenso de un 11,8% durante los diez primeros meses de 2010, en comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto al análisis del tipo de visados, el descenso más acusado (19,2%) se produce en los visados concedidos para la construcción de bloques de viviendas, frente a los correspondientes a viviendas unifamiliares cuyo descenso ha sido del 10,4%.

La situación económica general, el elevado porcentaje de población en paro y la sobreoferta, han provocado una importante desaceleración de la demanda lo que dificulta la absorción del stock de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del periodo de ventas de las promociones.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria, no ha sido ajena a las circunstancias descritas en los párrafos anteriores y ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación, bien por la venta realizada, bien por la oportuna provisión de ajuste de valor del activo a valor de mercado determinado por expertos independientes.

El sistema de gestión establece mecanismos para analizar el impacto de esta situación en las magnitudes económico-financieras de Quabit Inmobiliaria en un estado incipiente. Dentro de los distintos estadios de la actividad que culminan en la entrega y escrituración de la vivienda, el sistema de riesgos de Quabit Inmobiliaria analiza los comportamientos asociados al sector inmobiliario en la fase de los primeros contactos con los clientes. Se analizan las desviaciones en parámetros como: contactos realizados por los clientes, operaciones nuevas firmadas y entregas de viviendas realizadas.

2. Alta competitividad del sector

Descripción del riesgo

Las características inherentes al sector inmobiliario en España, junto con las dificultades por las que atraviesa, han dado lugar a una situación de exceso de oferta de inmuebles. Por lo que la competencia para conseguir liquidar el stock es muy fuerte. A esto cabría añadir, la entrada de las entidades financieras como agente activo en el mercado inmobiliario, convirtiéndole en un fuerte competidor, debido a la posición ventajosa que ocupan a la hora de vender los activos que tienen en sus carteras.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Ante esta fuerte competencia, Quabit Inmobiliaria monitoriza de forma continua la situación comercial de sus promociones y las soluciones en precio y condiciones que ofrecen los competidores. A través del sistema Housing Revolution se estudian y presentan fórmulas que ofrecen una gran flexibilidad al cliente a la hora de adquirir su vivienda, tanto en forma de pago como en plazos de adquisición.

Esta monitorización es la que ha permitido a Quabit Inmobiliaria asumir fórmulas de liderazgo a la hora de dar soluciones al demandante de vivienda.

3. Riesgo de financiación

Descripción del riesgo

La coyuntura general de restricción crediticia, por falta de liquidez en los mercados financieros internacionales, junto la especial incidencia de dicha restricción al sector inmobiliario español, está afectando de forma especialmente significativa a todo el sector y por tanto al Grupo. Muchos de los proyectos de desinversión se están viendo ralentizados, no por la calidad de los activos, que es elevada, sino por las dificultades de obtener financiación por parte de los potenciales clientes.

Asimismo, los mensajes emanados de las principales instituciones económicas, e incluso de los reguladores, no están ayudando a superar las barreras económicas con las que los clientes y operadores habituales del sector van a tener que afrontar el próximo ejercicio 2011.

El riesgo derivado de la financiación influye en la actividad de Quabit Inmobiliaria en dos niveles:

- En la mayoría de los casos, los compradores de vivienda financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Actualmente, los compradores están encontrando dificultades para que las entidades financieras les proporcionen la financiación necesaria (en forma de préstamos hipotecarios) para la compra de los mismos. Esta dificultad, está dando lugar a una reducción de la demanda que implica tanto un menor número de ventas como fuertes tensiones bajistas en los precios.
- Quabit Inmobiliaria acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, por lo que una subida de los tipos de interés, incrementaría los costes financieros que tendría que soportar Quabit Inmobiliaria, pudiendo afectar tanto a la posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

El problema que se están encontrando los clientes para obtener la financiación, se ha analizado y como se indica en el apartado anterior, Quabit Inmobiliaria ha desarrollado una serie de herramientas comerciales integradas dentro de las fórmulas Housing Revolution, tales como la compra aplazada, que permite al cliente adquirir su vivienda sin realizar el desembolso total en el momento de la escrituración.

En cuanto a los riesgos en la estructura del pasivo financiero, Quabit Inmobiliaria:

- Acomete los nuevos proyectos sobre la base del análisis de viabilidad que combinan la rentabilidad económica con la estructura financiera de los mismos, de forma que no se aborda ninguno que no tenga garantizada su financiación.
- Revisa sus previsiones de tesorería periódicamente incorporando las variables actualizadas de actividad (entregas previstas de viviendas, preventas, operaciones de venta de suelo) y financieras (tipos de interés) para analizar las desviaciones con el presupuesto.
- El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura del capital semestralmente, así como el Ratio de Deuda Neta sobre GAV y otros de estricto cumplimiento encuadrados dentro del marco de la financiación pactada.

Por último, el objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resul-

tados. El análisis comparativo del coste financiero estudiado por el Grupo y las tendencias de curvas de tipos han hecho que Quabit Inmobiliaria haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras de minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

4. Riesgos asociados a la actividad del suelo, promoción y construcción

Descripción del riesgo

Entre los riesgos asociados a la actividad de gestión de suelo, promoción y construcción, pueden destacarse los siguientes:

- a) Riesgo de incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente, así como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten inexactas, que podrían disminuir la rentabilidad de determinados proyectos.
- b) Riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- c) Riesgo de no obtener los permisos o licencias necesarios para el desarrollo de la actividad o de sufrir una dilación inusual en la obtención de los mismos.
- d) Riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado Quabit Inmobiliaria como agente de edificación, durante un periodo de 10, 3 y 1 año, en función de la entidad de dichos daños.
- e) Riesgo de retraso en la ejecución de proyectos que, potencialmente, podría conllevar el pago de penalizaciones a los clientes, así como unos mayores gastos financieros.
- f) Riesgo de no venta de inmuebles construidos y terreno adquiridos.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria, S.A.

Quabit Inmobiliaria suele construir sus propias promociones a través de subcontratas de primer nivel. Asimismo, cuenta con un departamento de estudios y costes, compuesto por un cualificado equipo de profesionales técnicos centrado en la elaboración de presupuestos de obra, control de desviaciones, validación de certificaciones, etc.

Hasta el momento en que las promociones comienzan a generar ingresos, es necesario realizar distintas inversiones destinadas a adquirir suelos, obtener las licencias y permisos necesarios, etc. La política de Quabit Inmobiliaria, es la de co-

menzar la ejecución de la promoción una vez que se dispone de un elevado porcentaje de preventas.

No obstante, durante el año 2010, estos riesgos han tenido poca incidencia dado que Quabit Inmobiliaria actualmente está orientando sus esfuerzos en la liquidación del stock de inmuebles de que dispone y se han limitado el comienzo de nuevas promociones.

En cuanto a la responsabilidad por daños en los inmuebles, Quabit Inmobiliaria contrata para cada promoción un seguro decenal que en un momento dado permita cubrir los daños que pudiesen surgir.

5. Liquidez de las inversiones inmobiliarias

Descripción del riesgo

La crisis crediticia que se vive actualmente, hace más difícil hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios debido a la menor facilidad de financiación de posibles compradores. Esto puede provocar dificultades para materializar el valor en efectivo de algunos activos o la necesidad de reducir sustancialmente el precio de venta.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

La estrategia de Quabit Inmobiliaria ha estado marcada en el presente año por la prudencia, congelando el proceso de adquisición de activos, así como realizando operaciones de desinversión de las propiedades que supusieran cualquier tipo de obligación futura.

Respecto a los apartados o negocios más específicos de Quabit Inmobiliaria, la situación es la siguiente:

- Suelo. La situación del mercado ha provocado un estancamiento en las transacciones de suelo. En el caso de Quabit Inmobiliaria, no se han producido operaciones de venta de suelo. En ese contexto, Quabit Inmobiliaria hace una clasificación de sus activos para identificar:
 - Aquellos que en virtud de su ubicación geográfica y nivel de desarrollo urbanístico sean susceptibles de poder ser orientados hacia la venta a corto plazo.
 - Aquellos que, de acuerdo con la situación de mercado del área geográfica en que se ubican, requieren una intensificación en las actividades de planeamiento para poder disponer de una cartera con valor que pueda hacerse realizable en una situación más estable del mercado de suelo y vivienda.

- Vivienda. El bajo nivel de demanda efectiva supone la existencia de un stock de viviendas que lleva consigo una carga financiera y unos gastos asociados al mantenimiento en estado de buen uso de los inmuebles. Quabit Inmobiliaria analiza promoción a promoción el plan de entregas y las distintas posibilidades para la obtención de liquidez, estudiando alternativas a la venta.

6. Marco regulador relativo a las áreas de gestión de suelo, promoción y construcción y posibles cambios en la legislación.

Descripción del riesgo

Las actividades que realiza Quabit Inmobiliaria en el ámbito de la promoción, construcción y gestión de suelo están sujetas a las leyes, reglamentos y requisitos administrativos vigentes. Un cambio en el marco regulador podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera de Quabit Inmobiliaria.

En el 2008, se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio) que introdujo algunas novedades que podrían afectar al desarrollo de la actividad de Quabit. En particular, se destacan las siguientes:

- a) Se fija en un 30% como mínimo, el porcentaje de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (si bien esta reserva está pendiente de desarrollo por la legislación de ordenación territorial y urbanística); y
- b) Prevé la necesidad genérica de ceder a la Administración, libre de cargas de urbanización, suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada del correspondiente ámbito de actuación que fije la legislación de ordenación territorial y urbanismo, que oscila entre un 5% y un 15%, pudiendo llegar al 20% (frente al máximo del 10% previsto en la legislación anterior).

Así, y aunque a nivel nacional no se ha aprobado nueva legislación en relación a la gestión de suelo, si se han producido modificaciones a nivel autonómico. A continuación se detallan las Comunidades Autónomas en las que se han producido modificaciones en materia urbanística, y en las que Quabit Inmobiliaria tiene activos:

A.Comunidad Valenciana: Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo, que modifica la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005), la Ley de

Suelo no Urbanizable (Ley 10/2004) y la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Ley 4/2004) y deroga algunos artículos de la Ley Urbanística Valenciana y del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación Y Gestión Territorial y Urbanística.

B. Comunidad Catalana: Nos e han producido modificaciones legislativas que afecten a la gestión del desarrollo urbanístico. No obstante, el 3 de agosto de 2010 se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2010), que se limita a refundir en el cuerpo legal los cambios legislativos que habían afectado a dicha Ley en años anteriores.

C. Castilla-La Mancha: Aprobado el Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como el Decreto 235/2010 de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Comunidad de Madrid: Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Racionalización del Sector Público.

E. Castilla y León: Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, así como la ORDEN FOM/833/2010, de 3 de junio, por la que se establecen los precios máximos de venta en Castilla y León para el stock de viviendas libres terminadas que se encuentran sin vender.

F. Cantabria: Ley 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

En relación a la construcción, el Código Técnico, de aplicación a partir del 28 de marzo de 2007, impone una serie de exigencias mínimas de construcción, calidad de materiales, seguridad, sostenibilidad y habitabilidad en los edificios construidos o rehabilitados. Estos nuevos requerimientos podrían suponer un incremento de los costes de la promoción difíciles de repercutir a los clientes.

En todo caso, los terrenos sobre los que Quabit realiza su actividad promotora, así como las edificaciones y demás inmuebles en patrimonio en renta, están sujetos además a normativas y requisitos administrativos de orden urbanístico, de vivienda, de defensa de consumidores, técnico y ambiental. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional o

comunitario, pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esa normativa.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

En cuanto al suelo, los proyectos de urbanización en marcha, están en su mayoría ya adaptados a las nuevas normativas, por lo que Quabit Inmobiliaria los desarrolla sin riesgo de penalizaciones administrativas derivadas de la no adaptación a los cambios legales. Para ello, Quabit Inmobiliaria cuenta con un equipo legal y de urbanismo que analiza y gestiona el impacto que las distintas modificaciones legislativas puedan tener en los activos de la empresa.

Actualmente, este tipo de riesgo no tiene mucha incidencia a nivel de obra, dado que, en estos momentos, la prioridad de Quabit Inmobiliaria es la de liquidar el stock de viviendas que tiene disponible. No obstante, los proyectos nuevos recogerán las modificaciones derivadas del código técnico de edificación a fin de poder estimar los costes adicionales que pudiesen surgir, de modo que se pueda buscar ahorros en otras partidas, negociando con los proveedores.

7. Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles.

Descripción del riesgo

Las promociones de viviendas realizadas por Quabit Inmobiliaria, se llevan a cabo, normalmente, mediante la contratación de un presupuesto “llave en mano”, realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra son, en principio, asumidos por la empresa constructora o la dirección facultativa. No obstante, puede darse la situación en la que ninguno de los anteriores esté dispuesto a asumir dicha responsabilidad, teniendo que ser Quabit Inmobiliaria quien haga frente a los gastos derivados de dichas reclamaciones, sin perjuicio de que pueda emprender acciones legales para repetir dicho coste a los diferentes responsables.

En particular, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de diez años de los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma se deba a defectos de construcción o diseño del inmueble. La Jurisprudencia ha hecho extensiva esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios.

Asimismo, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de diez años frente a ciertos defectos de construcción de los mismos, haciéndose responsables por los defectos constructivos con carácter solidario con los demás agentes de la construcción.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria cumple dichas obligaciones como promotor y cuenta con los correspondientes seguros decenales.

Hasta la fecha, Quabit Inmobiliaria no se ha visto afectada por ninguna reclamación significativa relacionada con los materiales utilizados en la construcción de inmuebles. Sin embargo, la actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados y con defectos en los inmuebles vendidos o arrendados, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por Quabit, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Quabit Inmobiliaria procura en todo momento que los materiales utilizados cumplan la normativa vigente, realizando exhaustivos controles, por parte del departamento técnico de la empresa durante la ejecución de la obra.

8. Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario

Descripción del riesgo

Las operaciones relacionadas con el sector inmobiliario en España, están sujetas a una pluralidad de figuras impositivas a nivel estatal, autonómico y local que gravan tanto la tenencia como la adquisición o transmisión de bienes inmuebles.

Esta multiplicidad de entes con potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario, da lugar a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementar los tipos de gravámenes ya existentes, lo cual puede afectar al precio final de la vivienda y a generar cierta incertidumbre, en cuanto al precio final que tendrá que afrontar el comprador potencial.

La reforma más significativa que se ha producido en el ejercicio 2010, ha sido la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, en sus artículos 67 y 68 y que modifica el artículo 68 y la disposición transitoria decimoctava, de la Ley de IRPF referidos a la deducción por ad-

quisición de vivienda habitual, por lo que se acota significativamente, en función del nivel de renta, el número de beneficiarios de la deducción.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

La planificación económico-financiera que Quabit Inmobiliaria realiza de las promociones y demás obras relacionadas con la actividad de Quabit Inmobiliaria, (urbanización, etc.) es realizada con gran minuciosidad llegando a realizar una estimación de los distintos impuestos que puedan surgir en el desarrollo de las promociones, gracias al soporte tanto del equipo técnico como legal del Grupo.

Quabit, en línea de amortiguar los posibles efectos negativos de cualquier reforma fiscal, ofrece una gran variedad y flexibilidad financiera en la adquisición de la vivienda, junto con el precio más competitivo que puede ofertar dentro de las condiciones actuales del mercado.

9. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos

Descripción del riesgo

En la situación actual del mercado, con alta volatilidad en los precios, los activos de Quabit Inmobiliaria pueden sufrir correcciones valorativas que impacten en sus estados financieros.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Para poder conocer la situación de sus activos, respecto al mercado, Quabit Inmobiliaria realiza periódicamente, a través de un experto independiente, tasaciones de sus activos, de modo que en un momento dado pueda realizar las correcciones valorativas correspondientes, y tener su cartera de activos acorde con la situación del mercado.

Así, Quabit Inmobiliaria se plantea, dentro de su presupuesto anual, objetivos de mejora de valoración que están ligados, fundamentalmente, al avance en el grado de planeamiento, de forma que, minimizando el esfuerzo de inversión, se consigue mediante el avance en el hito urbanístico, paliar los impactos de una posible depreciación.

10. Riesgos de litigio

Descripción del riesgo

Quabit está inmerso en litigios que pudieran tener impacto en sus estados financieros, en el caso de que hubiera una resolución desfavorable.

Sistemas adoptados por Quabit Inmobiliaria

Independientemente del seguimiento realizado en cada uno de los litigios en los que Quabit Inmobiliaria pueda estar inmerso, periódicamente se realiza una evaluación del nivel de riesgo con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses de Quabit Inmobiliaria. Para ello, se solicita para cada uno de los litigios, una cuantificación del riesgo y su probabilidad de ocurrencia, dotando la correspondiente provisión en contabilidad tras un estudio individualizado de cada uno.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, algunos de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo, SÍ

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Carácter cíclico de la actividad constructora-inmobiliaria.

Circunstancias que lo han motivado

-

Funcionamiento de los sistemas de control

Al objeto de paliar los citados riesgos, el Grupo ha procedido a: Adaptar las políticas de ventas, introduciendo nuevos sistemas de comercialización y modificando sus políticas de precios, ajustándolos a la nueva situación del mercado, así como fórmulas de pago más flexibles y dilatadas en el tiempo que permitan a los compradores acceder con mayor facilidad a la vivienda.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgo de financiación

Circunstancias que lo han motivado

-

Funcionamiento de los sistemas de control

Al objeto de paliar los citados riesgos, el Grupo ha procedido a: Anticipar las consecuencias financieras de la actual situación económica renegociando su deuda financiera. Durante el pri-

mer semestre del ejercicio 2009 se desarrolló un proceso de renegociación de deuda para reforzar la estructura financiera. Los principales hitos de esa renegociación, que concluyó con éxito, son los siguientes:

- Crédito Sindicado: Se estableció un periodo de carencia de principal hasta diciembre de 2012, se extendió la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se estableció un periodo de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos, hasta junio de 2012.
- Financiación Bilateral: Refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las financiaciones bilaterales de Quabit Inmobiliaria en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo.
- Liquidez: Las necesidades de liquidez del Grupo, han estado cubiertas con las disposiciones de las líneas de crédito concedidas en la refinanciación realizada.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgo de liquidez.

Circunstancias que lo han motivado

-

Funcionamiento de los sistemas de control

Al objeto de paliar los citados riesgos, el Grupo ha procedido a:

- Quabit Inmobiliaria realiza una gestión de sus recursos financieros con una tesorería ajustada que precisa de una revisión continua y a corto plazo de sus variables de negocio. Esta gestión continua ha permitido hasta ahora mantener un equilibrio adecuado entre entradas y salidas de fondos.
- El menor ritmo de generación de liquidez ha sido mitigado hasta la fecha, mediante actuaciones sobre aquellos parámetros no dependientes de factores exógenos y mediante la obtención de autorización de las entidades financieras para el aplazamiento de algunas obligaciones asociadas a la línea de liquidez obtenida en el año 2009. En todo caso, y considerando que se está reduciendo el margen de maniobra para compensar estos efectos desfavorables, los administradores han considerado conveniente proceder a la revisión del plan de negocio de la Sociedad como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras para buscar fórmulas que permitan obtener el soporte financiero necesario.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control

SÍ

En caso afirmativo detalle cuáles son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA

Descripción de funciones

Entre las competencias del Comité de Auditoría, cuyas reglas de organización y funciones se describen en el apartado B.2.3 del presente Informe, se encuentra la de “conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control”.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

Órgano de supervisión y control, desempeñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de la dirección, dispensando el mismo trato a todos los accionistas, guiado por el interés social y encomendando la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad al equipo de dirección y a los órganos ejecutivos correspondientes.

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo de Administración fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, evaluará la gestión de los directivos, controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, establecerá las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, implantará y velará por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Sociedad a los accionistas y a los mercados en general, adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial transcendencia para la Sociedad, aprobará la política en materia de autocartera, y aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo

a) En relación con el Reglamento del Consejo de Administración, en el mismo se dispone que los Consejeros y altos directivos tienen la obligación de conocer, cumplir y hacer cumplir el mismo Reglamento. A tal efecto, el Secretario del Consejo facilitará todos ellos un ejemplar del citado Reglamento.

Por otro lado, en el Reglamento del Consejo se establece, asimismo, como función del Consejo de Administración, velar por el cumplimiento, por parte de los directivos de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones, de las normas éticas que se contienen en dicho Reglamento y por el respeto del principio de trato igualitario a los accionistas.

Asimismo, dentro de las funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno se encuentra la de “examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las Reglas de Gobierno Corporativo y hacer las propuestas necesarias para su mejora”

b) El Reglamento Interno de Conducta de Quabit (en el que se establecen una serie de normas de actuación en las operaciones con valores de la Sociedad, en relación con la información privilegiada, con la comunicación de información relevante, con los criterios organizativos en materia de autocartera y sobre los conflictos de interés) y cuyo cumplimiento está dirigido a los miembros de los órganos de administración de las sociedades del grupo Quabit, miembros del Comité de Dirección, así como el resto de Directivos del Grupo Quabit, todo el personal relevante integrado en los departamentos legal, económico-financiero y de comunicación y relaciones con inversores, siempre que tenga acceso a cualquier tipo de Información Privilegiada y/o Relevante, los Asesores Externos, en la medida en que presten servicios en materias que puedan estar relacionadas, directa o indirectamente con, y siempre que tengan acceso a, cualquier tipo de Información Privilegiada y/o Relevante, y cualquier otra persona distinta de las anteriores que, a juicio del Responsable de Cumplimiento o del Presidente del Consejo de Administración de Quabit, pudiera tener acceso a datos e informaciones confidenciales, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

De conformidad con lo establecido en dicho Reglamento, el Responsable de Cumplimiento mantendrá en todo momento

una relación actualizada de las personas sometidas al Reglamento ("Personas Afectadas") y es, a través de esta figura, como se materializa el control del cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento.

- c) En cuanto al Reglamento de la Junta General, y de conformidad con el mismo, se mantendrá en todo momento una versión actualizada del mismo que podrá consultarse en todo momento en el domicilio social y será accesible a través de la página web de la Sociedad para conocimiento de accionistas e inversores en general. Asimismo, tanto el Reglamento como sus futuras modificaciones, serán comunicados a la CNMV e inscritos en el correspondiente Registro Mercan-

til. Todo ellos garantiza la difusión y conocimiento entre los accionistas del Reglamento, con el fin de facilitar su cumplimiento.

E. JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General.

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	o	o
Quórum exigido en 2ª convocatoria	o	o

257

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen derechos distintos a los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de los accionistas se encuentran detalladamente recogidos en el Reglamento de la Junta General, cuyo texto íntegro se encuentra a disposición del público en la página web de la Sociedad.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Además de establecer todas las medidas de información requeridas por la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad pone a disposición de los accionistas, desde la publicación del anuncio

de convocatoria, en el domicilio social y a través de la página web de la Sociedad, los siguientes documentos: el texto íntegro de la convocatoria; los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley y los Estatutos, deban facilitarse obligatoriamente en relación con los distintos asuntos incluidos en el orden del día; el modelo de tarjeta de asistencia y delegación e indicación sobre los medios y procedimientos para su obtención; indicación sobre los medios y procedimientos para conferir la representación en la Junta General; indicación sobre los medios de comunicación a distancia que pueden utilizar los accionistas para el ejercicio de sus derechos políticos; información sobre la forma en que se desarrollará la Junta General (lugar, accesos, medios o procedimientos técnicos que faciliten su seguimiento, etc.); así como los datos del servicio de información al accionista de que dispone la Sociedad.

El derecho de información que asiste a los accionistas, regulado de forma pormenorizada en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, puede ser ejercido, además de por medios escritos, a través de comunicación electrónica o telemática a distancia en los términos que, a tal efecto, apruebe en cada momento el Consejo de Administración.

Asimismo, en el Reglamento de la Junta general de Accionistas se establece de forma detallada el procedimiento de delega-

ción de voto a través de las correspondientes tarjetas de delegación, y se reconoce la posibilidad de ejercitar el derecho de voto a distancia, a través del procedimiento que dicte a este respecto el Consejo de Administración y que será objeto de difusión en la página web de la Sociedad.

En el artículo 23 del Reglamento de la Junta General de Accionistas se regula la intervención de los accionistas durante la celebración de una reunión de la Junta General y el derecho de información que les asiste en la misma, incluyendo la regulación de las intervenciones y el uso de la palabra; la solicitud de informes o aclaraciones que consideren convenientes sobre los asuntos comprendidos en el orden del día; la posible formulación de propuestas de acuerdos sobre cualquier extremo del orden del día que legalmente no requiera su puesta a disposición en el momento de la convocatoria y sobre aquellos asuntos que la Junta pueda deliberar y votar sin estar incluidos en el orden del día, etc.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:
Sí

Detalle las medidas

El artículo 15 de los Estatutos establece que la Junta General estará presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en caso de que no asista personalmente, por el Vicepresidente del mismo. Y si no asistieran personalmente ni el Presidente ni alguno de los Vicepresidentes, el Presidente de la Junta será el accionista presente que, en cada caso, designen los accionistas asistentes a la Junta.

En relación con las medidas adoptadas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, Quabit aprobó, el 27 de enero de 2006, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, disponible en la página web de la Sociedad, en el que se establecen un conjunto de medidas para garantizar dichos objetivos, entre los que se encuentra una regulación detallada de la convocatoria de la Junta, del derecho de información de los accionistas, de la representación, de la participación de los accionistas en cada Junta, del ejercicio del derecho de voto, etc. Dicho Reglamento fue posteriormente modificado el 27 de junio de 2007.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Durante el ejercicio 2010 no se han producido modificaciones al Reglamento de la Junta General de Accionistas.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia

Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
22/06/2010	82,160	0,560	0,000	0,000	82,720

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

En la reunión de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 22 de junio de 2010, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria) e Informes de Gestión, tanto de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. como de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de aplicación del resultado de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y la gestión de su Consejo de Administración, todo ello referido al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009.
El acuerdo se aprobó con el 70,0308% de los votos válidamente emitidos.
2. Nombramiento, en su caso, de un nuevo Consejero y determinación del número de Consejeros dentro de los límites establecidos en los Estatutos Sociales.
El acuerdo se aprobó con el 70,2577% de los votos válidamente emitidos.
- 3.1 Aprobación con carácter consultivo del Informe Anual sobre Política de Retribuciones de los Administradores de la Sociedad.
El acuerdo se aprobó con el 70,2544% de los votos válidamente emitidos.
- 3.2 Aprobación de la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2010.
El acuerdo se aprobó con el 70,2545% de los votos válidamente emitidos.
- 4.1 Modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales. Cambio de Denominación Social a Quabit Inmobiliaria, S.A.
El acuerdo se aprobó con el 70,2157% de los votos válidamente emitidos.
- 4.2 Modificación del artículo 4 de los Estatutos Sociales. Cambio de Domicilio Social a Calle Capitán Haya, 1 – 6ª Planta. Madrid.
El acuerdo se aprobó con el 70,2157% de los votos válidamente emitidos.
5. Delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en una o varias veces, aumentar el capital social con arreglo al artículo 153. 1b) del vigente Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y sujeto a los límites previstos

en dicho artículo, y delegación en el mismo de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo dispuesto en el artículo 159.2 de dicha Ley, todo ello con facultad de sustitución, y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 24 de junio de 2008.

El acuerdo se aprobó con el 70,0471% de los votos válidamente emitidos.

6. Delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, (i) obligaciones o bonos simples, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, y participaciones preferentes, con el límite máximo y en las condiciones fijadas en el informe de administradores; y/o (ii) obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones y/o participaciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, así como warrants sobre acciones de nueva emisión o en circulación de la Sociedad, con el límite máximo y las condiciones que figuran en el informe de administradores, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles y de warrants sobre nuevas acciones, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas; y autorización al Consejo para que la Sociedad pueda garantizar, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores que efectúen sus sociedades dominadas; todo ello con facultad de sustitución, y por un plazo máximo de cinco (5) años, dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 24 de junio de 2008.
El acuerdo se aprobó con el 70,0469% de los votos válidamente emitidos.
7. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de sociedades del Grupo, de acuerdo con los límites y requisitos del artículo 75 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, todo ello dejando sin efecto la parte no utilizada por la autorización acordada por la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2009.
El acuerdo se aprobó con el 70,2544% de los votos válidamente emitidos.
8. Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultad de sustitución, para formalizar, subsanar, interpretar, complementar y ejecutar los acuerdos que adopte la Junta General.
El acuerdo se aprobó con el 70,2575% de los votos válidamente emitidos.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SÍ

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General

100

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Según reza el artículo 13 de los Estatutos Sociales y el artículo 14 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, el derecho de asistencia a las Juntas Generales es delegable a cualquier persona, sea o no accionista. Un mismo accionista no podrá estar representado por más de un representante en la misma Junta.

La representación deberá conferirse, con carácter especial para cada Junta, por escrito, mediante la remisión de la tarjeta de asistencia y delegación debidamente cumplimentada y firmada por el accionista que otorga la representación, o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 105 de la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación aplicable para el ejercicio del derecho de voto a distancia y que se establezcan por el Consejo de Administración con carácter general o para Junta.

La representación será siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado o, en su caso, el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia tendrá valor de revocación.

La solicitud pública de representación, la representación familiar y la conferida a un apoderado general para administrar todo el patrimonio, se registrarán por las normas legales vigentes.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página web.

La página web de la Sociedad es:

<http://www.grupoquabit.com> – Accionistas e Inversores – Gobierno Corporativo.

F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ve epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades

dependiente de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que parezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios

adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
 - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
 - viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones:

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como

cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas"). Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella. Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Explique

La sociedad cuenta con 3 Consejeros Dominicales y 3 Consejeros Independientes, siendo el porcentaje de capital social representado por los Consejeros Dominicales del 57,58%. Se considera, a estos efectos, como Consejero Ejecutivo al Presidente del Consejo.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran

atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple Parcialmente

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha procedido a evaluar el funcionamiento del Consejo de Administración en su conjunto sin evaluar de manera específica a su Consejero Delegado.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas con el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno avalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple parcialmente

El Consejo de Administración ha realizado la evaluación de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo durante el ejercicio 2010, sin incluir de forma específica la evaluación del Consejero Delegado y el primer ejecutivo de la compañía.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2.

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones

u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comuni-

que como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonos) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de

la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones y opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio del ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los

resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

Por razones de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal de los Consejeros, la Sociedad ha optado por no seguir esta recomendación.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; debere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Parcialmente

El actual responsable de la función de auditoría interna se incorporó a la Sociedad en el mes de agosto, habiendo elaborado un plan anual de trabajo detectando los posibles riesgos en los que puede incurrir la compañía.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considera idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

En relación con el apartado B.1.2, se hace constar que desde el mes de julio de 2010 el Sr. Carlos Marino Arzúa sustituye al Sr. Juan Dapena Traseira como persona física representante del Consejero CXG Corporación Caixagalicia, S.A. en el Consejo de Administración de la Sociedad.

En relación con el apartado B.1.3 y el F.11, relativos a las variaciones que se hayan producido durante el periodo en la tipología de los Consejeros, se hace constar el cambio de calificación del Consejero Pau Guardans i Cambó como Consejero Externo no Dominical ni Independiente, con efectos desde el día 1 de enero de 2010, al entender que las razones que habían motivado en su momento su nombramientos como dominical en representación del accionista Grupo Rayet, S.A. habían cesado.

En relación con el apartado B.1.12, relativo a los miembros de la Alta Dirección, se hace constar que las personas relacionadas en dicho apartado tienen tal consideración a 31 de diciembre de 2010. A lo largo de dicho ejercicio, otras personas han tenido la consideración de Alto Directivo, en concreto, D. Braulio Calleja Ramos y Dña. Isabel Ortolá Ortolá (quienes ya no trabajan para la compañía), así como D. Felipe Molina López y D. Mateu Tersol Andols (quienes ya no tienen dependencia directa del Consejero Delegado). Los anteriormente citados han percibido de forma agregada un importe total de 349 miles de Euros adicional al consignado en el apartado B.1.12 anterior.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.



Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

22/02/2011

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente informe.

NO







RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

- Política de Responsabilidad Social Corporativa
- Gobierno Corporativo e Integridad Ética
- Compromiso con los Grupos de Interés
- Calidad
- Medio Ambiente
- Investigación y Desarrollo
- Capital Humano

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

- Corporate Social Responsibility Policy
 - Corporate Governance and Ethical Integrity
 - Commitment to Interest Groups
 - Quality
 - Environment
 - Research and Development
 - Human Capital
-

La Responsabilidad Social Corporativa (RSC) es una variable fundamental dentro de la organización de Quabit Inmobiliaria, que la considera una oportunidad para generar valor, confianza y legitimidad.

El objetivo es alcanzar la rentabilidad con la innovación, la calidad, la responsabilidad social y el respeto al medio ambiente, potenciando el liderazgo de la compañía dentro del sector inmobiliario y consolidándose como un agente activo y constante en el sector. El modelo de gestión empresarial se basa en integrar una organización excelente al servicio del cliente y generadora de valor para todos sus grupos de interés, formada por profesionales competentes e identificados con los valores de la Compañía.

Política de Responsabilidad Social Corporativa

Quabit Inmobiliaria ha desarrollado para cada uno de los principios definidos en los criterios de Desarrollo Sostenible una línea de actuación:

- **Mejores prácticas de Gobierno Corporativo e integridad ética:** Desarrollo del Informe de Gobierno Corporativo que se presenta junto al Informe de Gestión, de acuerdo con los criterios establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). La empresa difunde y promueve las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo.
- **Diálogo con grupos de interés:** Permanente mejora de los cauces de comunicación con todas las partes relacionadas con el negocio de la Compañía, proporcionando información corporativa transparente en todos los ámbitos (financiero, medioambiental y social).
- **Impacto ambiental:** El Sistema de Gestión Ambiental tiene como objetivo la mejora continua en la eficacia de los procesos, lo que garantiza la optimización de recursos y la minimización de los efectos adversos al medio ambiente, previniendo la contaminación.
- **Calidad e Innovación:** Implantación de los procesos asociados al Sistema de Gestión de Calidad. La Compañía dispone de un Manual de Procedimientos para garantizar el control de las actividades, la mejora continua y la satisfacción del cliente.
- **Capital Humano, Seguridad y Salud:** Fomentar la formación, integración y motivación de los empleados, así como la implantación de sistemas eficaces de prevención de riesgos laborales.

Corporate Social Responsibility (CSR) is a fundamental variable in the organization of Quabit Inmobiliaria, which regards it as an opportunity to generate value, trust and legitimacy.

The target is to achieve profitability with innovation, quality, social responsibility and respect for the environment, promoting the company's leadership in the real estate sector and consolidating it as a constant active player in the sector. The business management model is based on being an excellent organization at the customer's service which generates value for all its interest groups, and is formed by competent professionals who identify with the Company's values.

Corporate Social Responsibility Policy

Quabit Inmobiliaria has developed a course of action for each of the principles defined in the Sustainable Development criteria:

- **Best Corporate Governance practices and ethical integrity:** Development of the Corporate Governance Report, which is presented with the Management Report, according to the criteria established by the Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). The company disseminates and promotes the best Corporate Governance practices.
- **Dialogue with interest groups:** Ongoing improvement in the communication channels with all parties related to the Company's business, providing transparent corporate information in all fields (financial, environmental and social).
- **Environmental impact:** The objective of the Environment Management System is to continually improve the efficiency of processes, which guarantees optimization of resources and minimization of adverse effects on the environment, preventing contamination.
- **Quality and Innovation:** Implantation of processes associated with the Quality Management System. The Company has a Procedures Manual to guarantee the control of activities, continual improvement and customer satisfaction.
- **Human Capital, Health and Safety:** To encourage the training, integration and motivation of employees, and to implement efficient systems to prevent risks at work.

Quabit Inmobiliaria ha alcanzado en 2010 los siguientes objetivos:

- Desarrollo de un **Programa de Objetivos Ambientales**.
- Actualización de los indicadores del **cuadro de mando corporativo** en el área de medio ambiente y calidad.
- Diseño y desarrollo de un **Manual de Procedimientos Organizativos**.
- Realización de un **Documento de Seguridad**, relativo a los principios de confidencialidad de la información.

La Compañía tiene en cuenta las novedades que trae consigo la aprobación de la nueva Ley de Economía Sostenible, norma que se articula en torno a cinco ejes principales sobre:

- La competitividad
- La sostenibilidad medioambiental
- La normalización del sector de la vivienda
- La innovación y formación profesional
- El apoyo a nuevos sectores económicos

In 2010, Quabit Inmobiliaria achieved the following objectives:

- Development of an **Environmental Objectives Programme**.
- Updating the indicators of the **corporate management rule-book** in the field of quality and the environment.
- Design and development of an **Organizational Procedures Manual**.
- Preparation of a **Security Document**, on the principles of confidentiality of information.

The Company considers the novelties of the new Sustainable Economy Act, a norm centred on five main areas:

- Competitiveness
- Environmental sustainability
- The normalization of the housing sector
- Innovation and professional training
- Support for new economic sectors



Gobierno Corporativo e Integridad Ética

Las actividades empresariales y profesionales de Quabit Inmobiliaria y de todos sus empleados se fundamentan en el valor de la integridad y se desarrollan de acuerdo a los principios de honestidad y respeto a las circunstancias y necesidades de todos los sujetos implicados en cada momento. En este sentido, cabe destacar:

1) Gobierno Corporativo:

- Alto grado de cumplimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno de la CNMV.
- Cumplimiento en más de un 90% del “Grado de Seguimiento de las Recomendaciones de Gobierno Corporativo” (sección F del IAGC, Informe Anual de Gobierno Corporativo 2010 de las Sociedades Anónimas Cotizadas).

2) Órganos de Gobierno:

- Consejo de Administración; Comité de Auditoría; y Comisión Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, muy activos en la supervisión y control.
- Comisiones compuestas exclusivamente por consejeros externos y presididas por independientes de reconocido prestigio profesional.

3) Junta General de Accionistas:

- Seguimiento de las recomendaciones y transparencia.
- Se practica la votación separada de los asuntos y se permite el fraccionamiento del voto.
- Se somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día y con carácter consultivo, el Informe sobre la Política de Retribuciones de los Consejeros, y se informa acerca del contenido del Informe Anual del Comité de Auditoría.

4) Control Interno:

- En 2010, conforme a la normativa y recomendaciones de la CNMV, Quabit Inmobiliaria ha reforzado el Departamento de Auditoría Interna, con dependencia directa del Comité de Auditoría, para mejorar el diseño, implantación, funcionamiento y supervisión de los sistemas de control interno sobre la información financiera (SCIIF) y la gestión de riesgos de la Compañía.

5) Otros:

- No existen pactos para sociales.
- No existen limitaciones estatutarias al derecho de voto.

Corporate Governance and Ethical Integrity

The professional and business activities of Quabit Inmobiliaria and all its employees are founded on the value of integrity and are conducted according to the principles of honesty and respect for the circumstances and needs of everyone involved at each moment in time. In this respect, the following should be mentioned:

1) Corporate Governance:

- High degree of compliance with the recommendations of the CNMV's Unified Code of Good Governance.
- Compliance of over 90% with the “Degree of Compliance with Corporate Governance Recommendations” (Section F of the 2010 Annual Corporate Governance Report for Listed Public Limited Companies).

2) Governing Bodies:

- Board of Directors; Audit Committee; and Appointments, Remuneration and Good Governance Committee, all very active in supervision and control.
- Committees formed exclusively by external directors and chaired by independent directors of recognized professional prestige.

3) General Shareholders' Meeting:

- Transparency and following its recommendations.
- Voting is for each separate issue and votes can be broken into fractions.
- For the purpose of consultation, as a point which is not the agenda, the Report on the Policy of Directors' Remuneration is submitted to the vote at the General Meeting, and the Meeting is informed about the contents of the Annual Audit Committee Report.

4) Internal Control:

- In 2010, in accordance with the CNMV's regulations and recommendations, Quabit Inmobiliaria reinforced its Internal Auditing Department, which reports directly to the Audit Committee, to improve the design, implantation, functioning and supervision of the internal control systems for financial information (SCIIF) and the management of the Company's risks.

5) Other:

- There are no shareholder agreements.
- There are no by-law limitations to voting rights.

Compromiso con los Grupos de Interés

La estrategia de Quabit pretende generar valor para todos sus grupos de interés, que se detallan a continuación.

- 1) **Accionistas e Inversores:** El Departamento de Relaciones con Inversores mantiene una relación continuada y transparente con accionistas, inversores y analistas.
- 2) **Empleados:** Quabit Inmobiliaria persigue lograr una Comunicación Interna eficaz entre todos sus empleados.
- 3) **Clientes:** Quabit Inmobiliaria establece un modelo bidireccional de comunicación en el que el cliente está permanentemente informado al tiempo que la Compañía recibe información fundamental sobre sus niveles de satisfacción y requerimientos.
- 4) **Proveedores:** La Dirección de Organización y Recursos Humanos comunica la Política de Calidad de la Compañía, a través de su responsable, a los estudios de arquitectura encargados del diseño del producto y a las constructoras responsables de la ejecución de la edificación, para que adecuen su actuación a los requerimientos del Sistema de Gestión Medio Ambiental de la Compañía.
- 5) **Administraciones Públicas:** Quabit inmobiliaria mantiene una actitud activa generadora de valor en sus relaciones con todas las entidades de sus áreas de negocio e influencia, como administraciones públicas, y asociaciones empresariales y sectoriales.
- 6) **Medios de Comunicación:** El objetivo final es establecer una adecuada relación con todos sus públicos objetivo, manteniendo una postura de transparencia y exhaustividad informativa.
- 7) **Sociedad:** La Compañía mantiene una adecuada relación con su entorno y una postura de transparencia y receptividad ante las demandas de la sociedad en las que opera. En este sentido,

Commitment to Interest Groups

Quabit's strategy aims to generate value for all its interest groups, which are listed below.

- 1) **Shareholders and Investors:** The Investor Relations Department has a transparent ongoing relationship with shareholders, investors and analysts.
- 2) **Employees:** Quabit Inmobiliaria aims to achieve efficient internal communication between all its employees.
- 3) **Customers:** Quabit Inmobiliaria has a two-way communication model where customers are permanently informed while the Company receives fundamental information about their levels of satisfaction and their requirements.
- 4) **Suppliers:** The Organization and Human Resources Division communicates the Company's Quality Policy to the architects' studios commissioned to design the product and to the building firms responsible for executing the building works, so that their actions adapt to the requirements of the Company's Environmental Management System.
- 5) **Public Administrations:** Quabit inmobiliaria takes an active value-generating attitude in its relations with all the entities in its areas of business and influence, such as public administrations, and sector and business associations.
- 6) **Media:** The final objective is to establish a good relationship with all its target publics, maintaining a position of transparency and exhaustiveness in information.
- 7) **Society:** The Company maintains a good relationship with its environment and a position of transparency and receptiveness towards the demand of the society where it operates. In this respect, Quabit sponsors the Quabit BM Guadalajara handball team. The team has visited 5



Quabit patrocina al equipo de balonmano Quabit BM Guadalajara. El equipo ha visitado unos 5 colegios para, en conjunción con el profesorado de educación física, enseñar los fundamentos del deporte de balonmano a unos 700 niños. Además, el Club ha participado en la campaña de Unicef “Mi nombre es Kimbo”, que cuenta con el apoyo de numerosos deportistas, encabezados por Pau Gasol, Embajador de Unicef. El objetivo es concienciar a la sociedad española sobre las principales causas que amenazan la vida de los niños y garantizar los derechos de la infancia.

Calidad

Las actuaciones en materia de calidad están especificadas en los **Sistemas de Gestión de Calidad y Gestión Ambiental de Quabit Inmobiliaria**, que cumplen a los requisitos de las normas **UNE-EN-ISO 9001:2008** y **UNE-EN-ISO 14001:2004**, verificados por AENOR para la totalidad de sus actividades y Delegaciones.

Quabit Inmobiliaria es miembro de la **Asociación Española para la Calidad (AEC)** y participa activamente en el Comité de Construcción. En 2010 ha ingresado también en el **Comité de Medio Ambiente de la AEC (Asociación Española de Calidad)**, con el objeto de adecuar el sistema de gestión ambiental a las novedades normativas y tendencias del mercado.

En el Informe de Gestión, incluido en las Cuentas Anuales, se incluye más información relativa a la política y acciones de la Compañía en materia de Calidad.

schools to teach around 700 children the basics of handball, in conjunction with the physical education teachers. In addition, the Club took part in the Unicef campaign “My name is Kimbo”, which has the support of a large number of sportsmen and women, led by Pau Gasol, a Unicef Ambassador. The aim is to make Spanish society aware of the main threats to children’s lives and to guarantee children’s rights.

Quality

The actions in respect of quality are specified in **Quabit Inmobiliaria’s Quality and Environment Management Systems**, along with the requisites of the **UNE-EN-ISO 9001:2008** and **UNE-EN-ISO 14001:2004** standards, verified by AENOR for all of its activities and Delegations.

Quabit Inmobiliaria is a member of the quality association **Asociación Española para la Calidad (AEC)** and plays an active role on the Construction Committee. In 2010, it also became a member of the association’s **Environment Committee**, with a view to adapting the environmental management system to new regulations and market trends.

There is more information on the Company’s quality policy and actions in the Management Report, which is included in the Annual Financial Statements.





Medio Ambiente

Quabit Inmobiliaria se implica directamente en el esfuerzo de hacer compatible el desarrollo económico con la protección del medio ambiente, con el objetivo de proporcionar a las futuras generaciones un entorno próspero y saludable, y centrando su responsabilidad en contribuir a la mejora de la calidad de los productos y servicios que ofrece a sus clientes y en reducir los efectos negativos que la actividad pudiera generar sobre el medio ambiente.

La actividad medioambiental de Quabit Inmobiliaria abarca todas las áreas del negocio, identificando en todos sus procesos los aspectos ambientales significativos y midiendo su posible efecto adverso al medio ambiente.

En el Informe de Gestión, incluido en las Cuentas Anuales, se incluye más información relativa a la política y acciones de la Compañía en materia de Medio Ambiente.

Environment

Quabit Inmobiliaria is directly involved in the efforts to make economic development compatible with the protection of the environment, in order to provide future generations with a prosperous healthy environment. It focuses its responsibility on contributing to the improvement in the quality of the products and services it offers its customers and in reducing the negative effects which the business could have on the environment.

Quabit Inmobiliaria's environmental activity encompasses all its business divisions, identifies the significant environmental aspects in all its processes and measures their possible adverse effect on the environment.

There is more information on the Company's environmental policy and actions in the Management Report, which is included in the Annual Financial Statements.

Investigación y Desarrollo

La Dirección Técnica de Quabit Inmobiliaria coordina las actividades relacionadas con la investigación y el desarrollo en el diseño de los proyectos, y ha desarrollado promociones con soluciones innovadoras, como son las fachadas ventiladas, los sistemas de recogida neumática de basuras y la instalación de calderas de microgeneración. En el Informe de Gestión, incluido en las Cuentas Anuales, se detalla el contenido de estos proyectos.

Capital Humano

Quabit Inmobiliaria está comprometida con proporcionar valor añadido a su actividad a través del talento y capacidad humana de sus empleados, ligando la consecución de los objetivos de la Compañía a las necesidades de sus trabajadores. Todo ello se fundamenta en:

- **Cultura Corporativa:** Consolidar y desarrollar una cultura de lealtad e integración entre todos los empleados, y fomentar el orgullo de pertenencia.
- **Mejora continua:** Desarrollar una clara actitud de mejora orientada tanto a la consecución de los resultados y objetivos de la Compañía, como al desarrollo personal y profesional de los empleados.
- **Eficiencia y Flexibilidad:** Establecer un modelo de organización flexible que permita adaptarse a las necesidades de cada momento.

El mantenimiento de estos valores, sobre todo en épocas como la actual de crisis continuada de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, ha permitido a la Compañía adaptarse e implantar la estructura más adecuada.

Para Quabit Inmobiliaria, su Capital Humano es el activo más importante de la empresa, formado por un equipo de profesionales que aúnan una excelente cualificación, calidad humana y una gran experiencia en cada una de las líneas de negocio de la Compañía.

Las principales líneas de actuación se fundamentan en la **selección y promoción interna, la formación continuada, el afianzamiento de una única Cultura Corporativa, el mantenimiento de condiciones laborales** fundamentadas en la igualdad de oportunidades y la no discriminación, la libertad de asociación, un salario acorde a las condiciones del mercado y el respeto al

Research and Development

Quabit Inmobiliaria's Technical Division coordinates the activities related to research and development in the design of projects. It has designed developments with innovative solutions, such as ventilated façades, pneumatic waste collection systems and the installation of micro-generation boilers. The contents of these projects are detailed in the Management Report, included in the Annual Financial Statements.

Human Capital

Quabit Inmobiliaria is committed to giving its business added value through the talent and human capacity of its employees, linking the achievement of the Company's objectives to its workers' needs. All of this is based on:

- **Corporate Culture:** Consolidating and developing a culture of loyalty and integration amongst all its employees, and fomenting pride in belonging.
- **Continual Improvement:** Developing a clear attitude of improvement, aimed at both obtaining results and achieving the Company's objectives, and at employees' personal and professional development.
- **Efficiency and Flexibility:** Establishing a flexible organization model which enables the Company to adapt to the needs of each moment in time.

Keeping to these values, especially at times like the present with the continuous crisis in the economy in general and the real estate sector in particular, has enabled the Company to adapt and to implant the most appropriate structure.

For Quabit Inmobiliaria, its Human Capital is the company's most valuable asset. It is formed by a team of professionals who combine excellent qualifications with human quality and great experience in each of the Company's business lines.

The main lines of action are based on **selection and internal promotion, ongoing training, the consolidation of a single Corporate Culture, working conditions** based on equal opportunities and non-discrimination, freedom of association, salaries in line with market conditions and respect for the reconciliation of employees' professional

equilibrio entre la vida profesional y personal, así como **unas relaciones laborales basadas en los principios** del respeto a los demás, la integridad física y ética, y los Derechos Humanos.

and private lives, along with **labour relations based on the principles** of respect for others, physical and ethical integrity and human rights.

Descripción de la plantilla

Description of the workforce

	31/12/10			31/12/09		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Dirección	7	2	9	9	2	11
Jefes y técnicos	22	30	52	24	31	55
Administración	11	38	49	8	30	38
Otros	1	-	1	25	1	26
Total	41	70	111	66	64	130

	31/12/10			31/12/09		
	Men	Women	TOTAL	Men	Women	TOTAL
Management	7	2	9	9	2	11
Heads and technicians	22	30	52	24	31	55
Clerical staff	11	38	49	8	30	38
Others	1	-	1	25	1	26
Total	41	70	111	66	64	130

281

Plantilla al cierre 2010 _ Workforce at the end of 2010



Hombres 37% ● Men 37%

Mujeres 63% ● Women 63%

Plantilla al cierre 2010 _ Workforce at the end of 2010



Contrato fijo 79% ● Permanent contracts 79%
Contrato temporal 21% ● Temporary contracts 21%

Plantilla al cierre 2010 _ Workforce at the end of 2010



Madrid 55% ● Madrid 55%
Guadalajara 24% ● Guadalajara 24%
Barcelona 7% ● Barcelona 7%
Andalucía 2% ● Andalusia 2%
Valencia 12% ● Valencia 12%

Plantilla al cierre 2010 _ Workforce at the end of 2010



Dirección 8% ● Management 8%
Jefes y técnicos 47% ● Heads and technicians 47%
Administración 44% ● Clerical staff 44%
Otros 1% ● Others 1%

Selección y promoción interna

- La incorporación y mantenimiento de talento es una de las máximas de una empresa que pretende mantenerse como una referencia en el sector. Estas circunstancias hacen de la selección de nuevos profesionales una clave en el desarrollo de la Compañía; una captación e incorporación de profesionales que se realiza bajo criterios de igualdad de oportunidades, considerando únicamente el mérito, las capacidades y la calidad humana del candidato.
- Quabit Inmobiliaria ha desarrollado además un **proceso de acogida** para facilitar la integración de los nuevos empleados en su organización, así como el conocimiento de sus ob-

Selection and internal promotion

- Adding and maintaining talent is one of the maxims of a company which aims to continue to be a benchmark in the sector. These circumstances make the selection of new professionals a key to the Company's development; attracting and recruiting professionals is performed following principles of equal opportunities, solely considering the candidate's merit, capabilities and human quality.
- Quabit Inmobiliaria has also developed a **welcoming process** to make it easier for new employees to integrate in the organization, to get to know their professional

jetivos profesionales, y las políticas y procedimientos de la Compañía.

- La **promoción interna** es, asimismo, otra herramienta implementada por Quabit para la motivación de su capital humano, a través de un adecuado proceso de evaluación y formación de sus profesionales.

Formacion y Desarrollo

Quabit Inmobiliaria considera que la formación y el desarrollo de sus empleados juegan un papel fundamental en la estrategia de la Compañía. Para ello, a través del Departamento de Recursos Humanos desarrolla un Plan de Formación anual, en el que se integran las diversas acciones de formación detectadas en la compañía mediante encuestas de necesidades formativas y de los resultados de la evaluación de desempeño anual de sus empleados.

Evaluacion del desempeño

Para la Compañía es fundamental la evaluación del desempeño que le permite analizar la contribución de cada uno de sus profesionales a la consecución de los objetivos empresariales, y que sirve como vehículo de comunicación para orientar cualquier programa de desarrollo profesional.

Relaciones laborales e igualdad de oportunidades

Quabit Inmobiliaria cuida continuamente el mantenimiento de unas condiciones laborales fundamentadas en la igualdad de oportunidades y la no discriminación, la libertad de asociación, el respeto al equilibrio entre la vida profesional y personal, así como unas condiciones salariales acordes al mercado y prácticamente en su totalidad por encima de los convenios colectivos de aplicación.

Para apoyar y mantener estas relaciones laborales, la Dirección de Organización y Recursos Humanos está a disposición directa de todos sus empleados, atendiendo y considerando las posibles consultas, aportaciones o sugerencias de los mismos.

Becas y programa de prácticas

Quabit Inmobiliaria apuesta por la incorporación de jóvenes profesionales, recién titulados, mediante diferentes acuerdos establecidos con las principales Universidades e Institutos de Formación Superior en España.

objectives and to familiarize them with the Company's policies and procedures.

- **Internal promotion** is another tool used by Quabit to motivate its staff, through an appropriate process of evaluation and training of its professionals.

Training and Development

Quabit Inmobiliaria believes that training and the development of its employees plays a fundamental role in the Company's strategy. To this end, the Human Resources Department draws up an annual Training Scheme, which includes the different types of training detected at the company, through questionnaires on training needs and from the results of the evaluation of its employees' annual performance.

Performance evaluation

Performance evaluation is fundamental to the Company as it enables it to analyze each of its professional's contribution to the achievement of business objectives and it serves as a communications vehicle to orientate professional development programmes.

Labour relations and equal opportunities

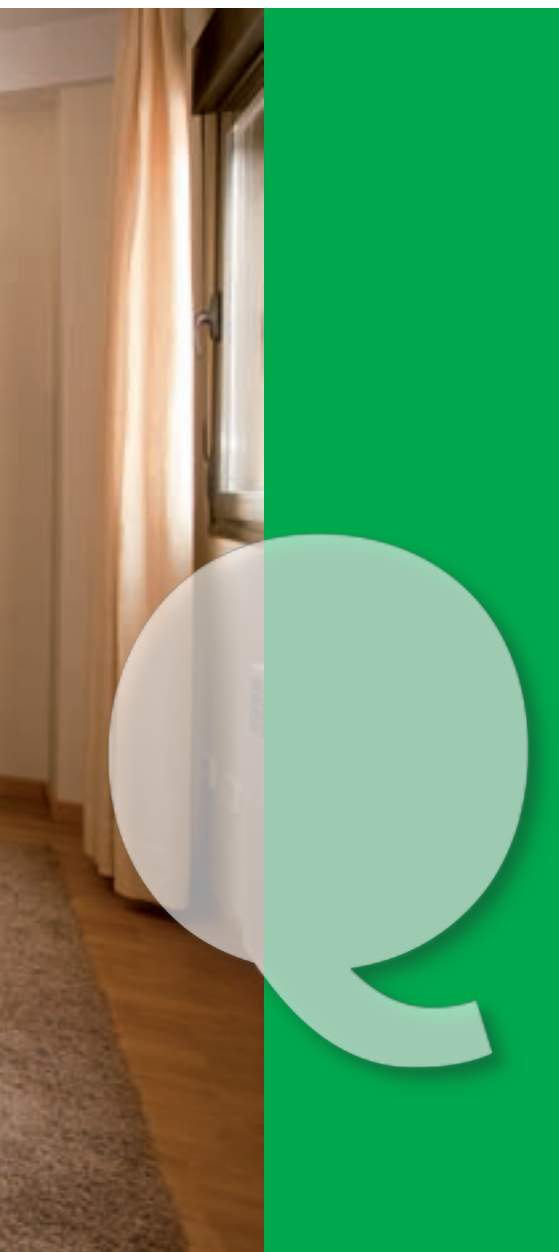
Quabit Inmobiliaria constantly ensures that working conditions are based on equal opportunities and non-discrimination, freedom of association, respect for the reconciliation of employees' professional and private lives, and salaries in line with the market, although nearly all of them are higher than stipulated in the relevant workers' agreements.

To support and maintain these labour relations, the Human Resources Department is directly at the disposal of all employees, and deals with and considers their possible queries, contributions and suggestions.

Scholarships and work experience programmes

Quabit Inmobiliaria encourages recently-qualified young professionals to join the Company, through different agreements with the main universities and further education institutes in Spain.





DATOS IDENTIFICATIVOS Y DIRECTORIO IDENTIFICATION DATA AND DIRECTORY

Denominación Social: Quabit Inmobiliaria, S.A.

Domicilio Social: C/ Capitán Haya n.º 1, 6ª, 28020 Madrid

C.I.F.: A-96911482

Nemónico bursátil: QBT

C.N.A.E.: 7011 Promoción inmobiliaria por cuenta propia

Datos Registro Mercantil: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 27.993; Folio 105; Sección 8; Hoja M-504462.

Página WEB: www.grupoquabit.com

Dirección de Estrategia y Relaciones con Inversores:

Director: Antonio Díaz-Barceló Caffarena

Departamento de Relaciones con Inversores:

Responsable: Rafael Jiménez Sanz

T. +34 91 436 48 98

Email: inversores@grupoquabit.com

Dirección de Marketing y Comunicación:

Directora: Susana Gutiérrez

T. +34 91 436 48 98

Email: susana.gutierrez@grupoquabit.com

Oficina Madrid

C/ Capitán Haya n.º 1, 6ª, 28020 Madrid

T. +34 91 436 48 98

Oficina Guadalajara

Mayor 27. 19001 Guadalajara

T. +34 949 247 101

Oficina Barcelona

Plaza Europa, 22-24, 4ª. 08902 L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona).

T. +34 93 403 36 00

Oficina Valencia

Roger de Lauria, 19, 5ª. 46002 Valencia

T. +34 963 178 200

Company Name: Quabit Inmobiliaria, S.A.
Registered Office: C/ Capitán Haya n.º 1, 6ª, 28020 Madrid
Tax Identification Code: A-96911482
Stock Market Ticker: QBT
National Classification of Economic Activities: 7011 Real estate development on its own account
Registry of Companies Data: Entered in the Madrid Registry of Companies in Volume 27b993; Folio 105; Section 8; Page M-504462.
Web Page: www.grupoquabit.com

Strategy and Investor Relations Division:

Manager: Antonio Díaz-Barceló Caffarena

Investor Relations Department:

Head: Rafael Jiménez Sanz

T. +34 91 436 48 98

Email: inversores@grupoquabit.com

Communication and Marketing Division:

Manager: Susana Gutiérrez

T. +34 91 436 48 98

Email: susana.gutierrez@grupoquabit.com

287

Madrid office
 C/ Capitán Haya n.º 1, 6ª, 28020 Madrid
 Tel. +34 91 436 48 98

Guadalajara office
 Mayor 27. 19001 Guadalajara
 Tel. +34 949 247 101

Barcelona office
 Plaza Europa, 22-24, 4ª. 08902 L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona).
 Tel. +34 93 403 36 00

Valencia office
 Roger de Lauria, 19, 5ª. 46002 Valencia
 Tel. +34 963 178 200

Quabit Inmobiliaria

C/ Capitan Haya 1, planta 6
28020 Madrid
+34 91 436 48 98

C/ Roger de Lauria 19, planta 5
46002 Valencia
+34 317 82 00

Plaza de Europa 22-24, planta 4
08902 L'Hospitalet de Llobregat. Barcelona
+34 93 403 36 00

C/ Mayor 27
19001 Guadalajara
+34 949 247 101

Más información | Further information

+34 91 436 48 98

Relación con los inversores | Relationship with investors
inversores@grupoquabit.com

Dirección de Comunicación | Communication Management
comunicacion@grupoquabit.com

Dirección de Arte | Design and typesetting
Chacra Comunicación, S.L.
+34 91 409 18 62

