

INFORME Anual _Annual REPORT 2011



www.grupoquabit.com





www.grupoquabit.com

INFORME Anual
_Annual REPORT
2011

Quabit 
Inmobiliaria



* 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.

2011

Índice

Principales MAGNITUDES	4
Carta del PRESIDENTE	10
Principales HITOS 2011	16
Órganos de GOBIERNO	18
Equipo DIRECTIVO	22
Descripción del GRUPO y ESTRATEGIA	26
Relación con INVERSORES y Oficina del ACCIONISTA	32
Áreas de NEGOCIO	36
Información ECONÓMICO FINANCIERA*	44
Responsabilidad SOCIAL Corporativa	262
DATOS Identificativos y DIRECTORIO	266

index

Main FIGURES	4
Letter from the CHAIRMAN	10
2011 MILESTONES	16
GOVERNING Bodies	18
MANAGEMENT Team	22
GROUP Description and STRATEGY	26
INVESTOR Relations and SHAREHOLDER'S Office	32
BUSINESS Divisions	36
ECONOMIC-FINANCIAL Information*	44
SOCIAL Corporate Responsibility	262
Identification INFORMATION and DIRECTORY	266

Principales MAGNITUDES 2011_

Magnitudes Financieras

4

(En miles de euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	112.361	96.397	16,6%
EBITDA	(32.260)	(68.125)	(52,6%)
Resultado Financiero	(62.727)	(45.278)	38,5%
Resultado Antes de Impuestos	(96.357)	(116.348)	(17,2%)
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(96.419)	(116.250)	(17,1%)

Importe Neto de la Cifra de Negocio

(En miles de euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variación
Gestión de Suelo	28.190	9.046	211,6%
Promoción Residencial	81.527	84.486	(3,5%)
Patrimonio en Explotación	2.351	1.910	23,1%
Otros	293	955	(69,3%)
TOTAL	112.361	96.397	16,6%

EBITDA

(En miles de euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variación
Gestión de Suelo	3.793	(13.004)	(129,2%)
Promoción Residencial	(17.762)	(42.047)	(3,5%)
Patrimonio en Explotación	135	637	(78,8%)
Otros	(18.426)	(13.711)	(34,4%)
TOTAL	(32.260)	(68.125)	(52,6%)

2011 Main FIGURES

Financial Figures

(In thousands of Euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Net Revenue	112,361	96,397	16.6%
EBITDA	(32,260)	(68,125)	(52.6%)
Financial Result	(62,727)	(45,278)	38.5%
Income/Loss Before Tax	(96,357)	(116,348)	(17.2%)
Net Income/Loss Attributable to Controlling Company	(96,419)	(116,250)	(17.1%)

Net Revenue

(In thousands of Euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Land Management	28,190	9,046	211.6%
Residential Development	81,527	84,486	(3.5%)
Rented Property	2,351	1,910	23.1%
Other	293	955	(69.3%)
TOTAL	112,361	96,397	16.6%

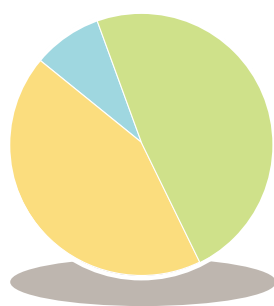
EBITDA

(In thousands of Euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Land Management	3,793	(13,004)	(129.2%)
Residential Development	(17,762)	(42,047)	(3.5%)
Rented Property	135	637	(78.8%)
Other	(18,426)	(13,711)	(34.4%)
TOTAL	(32,260)	(68,125)	(52.6%)

Magnitudes Operativas

Gestión de Suelo _ Land Management

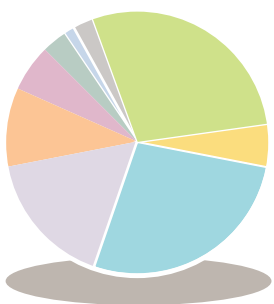
Desglose de Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico (En millones de euros)
Breakdown of Land Bank by Degree of Development Progress (In millions of euros)



Finalista 48,4%	For Urban Development 48.4%
En Planeamiento y Urbanización 43,1%	In Planning and Development 43.1%
Rústico 8,5%	Rural 8.5%

TOTAL 1.391

Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (En millones de euros)
Breakdown of Land Bank by Geographical Location (In millions of euros)

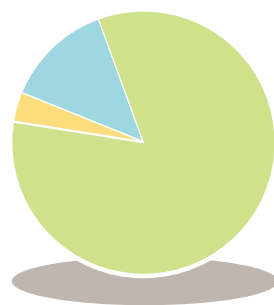


TOTAL 1.391

Castilla-La Mancha 28,5%	Castile-La Mancha 28.5%
Castilla y León 5,3%	Castile and León 5.3%
Cataluña 27,2%	Catalunya 27.2%
Comunidad Valenciana 16,6%	Community of Valencia 16.6%
Madrid 9,8%	Madrid 9.8%
Andalucía 5,9%	Andalusia 5.9%
Aragón 3,1%	Aragón 3.1%
Baleares 1,3%	Balearic Islands 1.3%
Cantabria 2,4%	Cantabria 2.4%

Promoción Residencial _ Residential Development

Stock por Tipo de Vivienda 31/12/2011
Stock by Type of Home 31/12/2011



1ª Residencia 568	83,2%	1 st Home 568	83.2%
2ª Residencia 24	3,5%	2 nd Home 24	3.5%
Protegida 91	13,3%	Subsidized 91	13.3%

TOTAL 683

2011 Main FIGURES

Operating Figures

Promoción Residencial

	31/12/2011	31/12/2010	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	362	479	(24,4%)
Preventas del Periodo (viviendas)	361	435	(17,00%)
Stock (viviendas)	684	1.041	(34,6%) (*)

(*) El número de viviendas entregadas durante el año 2011, produce una reducción del 34,6% sobre la suma de stock de viviendas al cierre de 2010 y las adiciones de vivienda terminada producidas durante el periodo indicado.

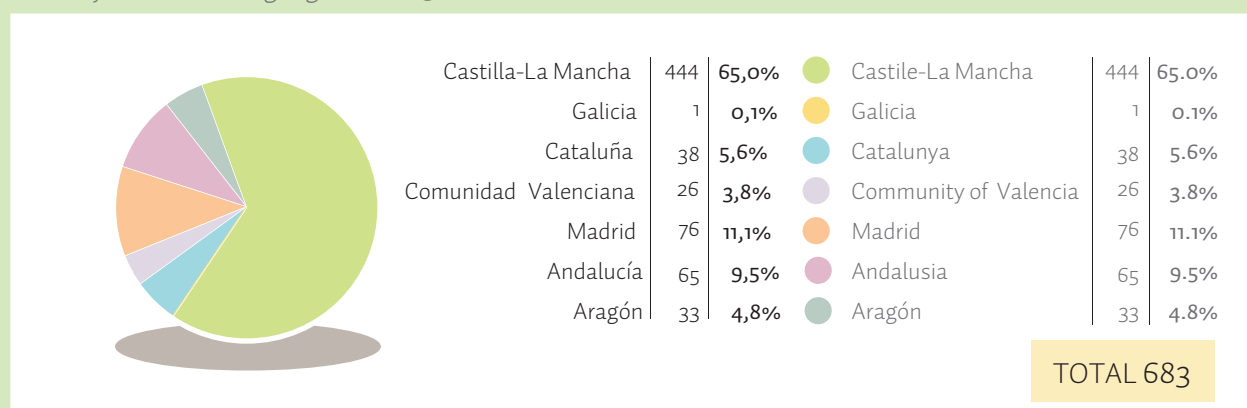
Residential Development

	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Deeds for the Period (homes)	362	479	(24.4%)
Pre-sales for the Period (homes)	361	435	(17.00%)
Stock (homes)	684	1,041	(34.6%) (*)

(*) The number of homes delivered in 2011 produces a 34.6% reduction in the sum of the stock of homes at the end of 2010 and the additions of housing in the said period.

Stock por Comunidad Autónoma 31/12/2011

Stock by Self-Governing region as of 31/12/2011

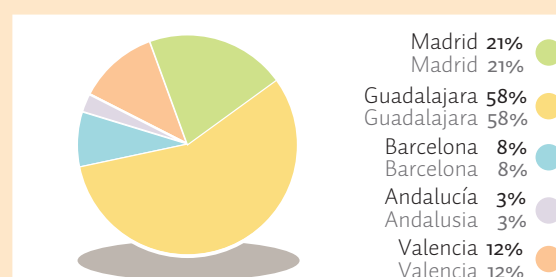
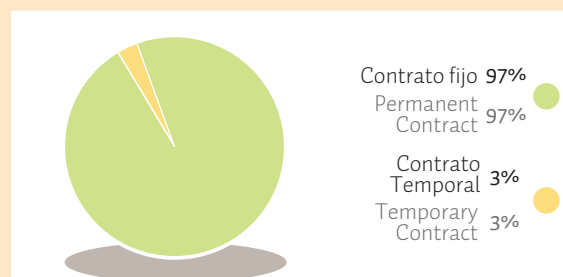
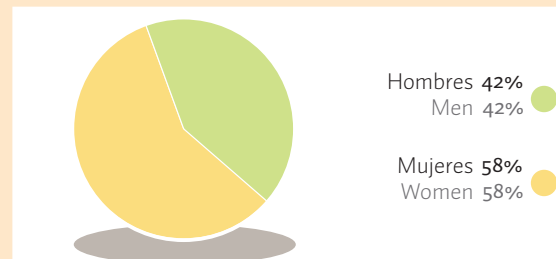
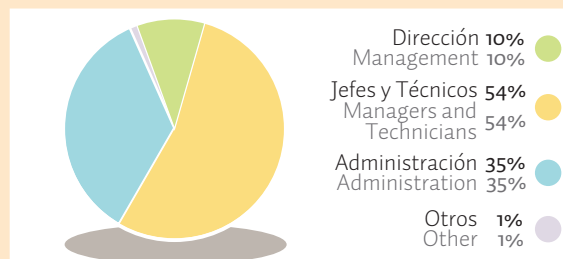


Magnitudes Operativas

Descripción de la Plantilla _ Description of the Workforce

	31/12/11			31/12/10		
	Hombres Men	Mujeres Women	TOTAL TOTAL	Hombres Men	Mujeres Women	TOTAL TOTAL
Dirección Management	7	1	8	7	2	9
Jefes y Técnicos Heads and Technicians	20	22	42	22	30	52
Administración Clerical staff	5	22	27	11	38	49
Otros Other	1	0	1	1	0	1
Total Total	33	45	78	41	70	111

Plantilla al cierre 2011 _ Workforce at the end of 2011



Magnitudes Bursátiles _ Stock Market Figures

Accionariado a 31/12/2011_ Ownership Structure as of 31/12/2011



2011 Main FIGURES

Operating Figures

Datos Acción

Cotización	
Cotización al cierre 30/12/2010 (€/acción)	0,088
Cotización al cierre 30/12/2011 (€/acción)	0,081
% Variación	(8,00%)
Cotización máxima (22/02/2011) (€/acción)	0,243
Cotización mínima (11/01/2011) (€/acción)	0,071
Cotización media (€/acción)	0,1411
Volumen	
Volumen medio diario de contratación (títulos)	5.029.659
Títulos negociados en el periodo	1.296.337.836
Volumen medio diario de contratación (€)	825.322
Efectivo	
Efectivo negociado en el periodo (€)	212.218.514
Número total de acciones	1.280.145.353
Capitalización bursátil al cierre 30/12/2011 (MM€)	103,7

Share Information

Price	
Price at the close 30/12/2010 (€/share)	0.088
Price at the close 30/12/2011 (€/share)	0.081
% Variation	(8.00%)
High (22/02/2011) (€/share)	0.243
Low (11/01/2011) (€/share)	0.071
Average price (€/share)	0.1411
Volume	
Average daily trading volume (shares)	5,029,659
Shares traded in the period	1,296,337,836
Average daily trading volume (€)	825,322
Cash	
Cash traded in the period (€)	212,218,514
Total number of shares	1,280,145,353
Market capitalization at the close on 30/12/2011 (€M)	103.7





Carta del PRESIDENTE
Letter from the CHAIRMAN

01

Señoras y Señores Accionistas:

El Ejercicio 2011 ha sido uno de los peores de los ya más de cuatro negativos que encadena el sector. La economía española ha continuado ralentizándose y se han reducido los ritmos de crecimiento; la demanda nacional ha retrocedido un -2,9%; y el incremento de la tasa de desempleo, que ronda el 24%, dificulta su recuperación.

Esta tendencia, si bien es más acusada en España, es extensible al conjunto de la zona euro. La confianza en la situación económica de Europa ha caído a mínimos en los dos últimos años y es una grave preocupación para los mercados financieros mundiales. Planea la sombra de la recesión y así lo reflejan las previsiones del Banco Central Europeo: la economía de la UE se moverá este año entre el -0,5% y el 0,3%; la inflación se fijará entre el 2,1 y el 2,7%, y a todo ello se suma el descenso de la financiación bancaria, el aumento del desempleo y la desaceleración del consumo.

En este marco, el sector inmobiliario español continuó en 2011 prácticamente estancado. Con más de 500.000 viviendas sin vender, la actividad se desplomó con una fuerza que recuerda a la de 2009, el peor año de la crisis inmobiliaria. La construcción de viviendas permaneció bajo mínimos, los visados autorizados de obra nueva para uso residencial descendieron un 13,2%, y el mercado de suelo continuó ralentizado con un volumen muy reducido de transacciones. A estos balances negativos se suma el parón del motor del sector: las compraventas. Lastradas por la crisis económica y la sequía de crédito, el número de operaciones en 2011 superó ligeramente las 300.000, casi 200.000 menos que en 2010.

En esta coyuntura, Quabit Inmobiliaria no ha sido una excepción. El stock pendiente de entrega se redujo un 34,6% hasta alcanzar las 683 unidades, aunque es previsible que lo hubiera hecho aún más de haberse mantenido la desgravación por compra de vivienda en el IRPF durante 2011, medida que ha restablecido el nuevo Gobierno y que

se suma al mantenimiento del tipo reducido de IVA del 4%. Aún así, estas medidas serán irrelevantes si no hay crédito. Para desbloquear la situación es necesario que fluya el crédito del sector financiero al inmobiliario, tanto para la compraventa como para la promoción y construcción.

La recuperación del sector inmobiliario es clave para que el sector financiero supere su crisis y cierre con éxito la segunda fase de su reestructuración. Por ello, es importante establecer un canal de colaboración con las entidades financieras, que actualmente cuentan con importantes carteras de activos inmobiliarios, y abordar conjuntamente los temas del sector.

2012 continuará siendo un ejercicio complicado, pero confiamos en percibir los primeros síntomas de cambio de tendencia a finales del segundo semestre. En este sentido, hay que realizar una valoración positiva de la nueva reforma financiera, que debería normalizar el crédito y beneficiar la absorción del stock de viviendas. El cambio de legislación contable también obliga a las entidades a incrementar las dotaciones por la depreciación del valor de los activos inmobiliarios. Cuando el sector financiero finalice su reestructuración es muy probable que las entidades se interesen en financiar proyectos viables que aligeren las provisiones de sus balances al contar con productos finalistas "más líquidos", y que el negocio inmobiliario se reactive con el desarrollo de nuevos proyectos.

Paralelamente, Quabit está realizando durante los últimos ejercicios una adaptación de su estructura organizativa y modelo de negocio, coherente y adecuada a las actuales circunstancias del sector, en un mercado con volúmenes más reducidos, más competitivo, menos atomizado y con mayor presión en los márgenes de beneficio. El tránsito hacia este nuevo modelo implica buscar soluciones estratégicas que garanticen el futuro de nuestra actividad a medio y largo plazo para

Dear Shareholders,

2011 was one of the worst of the four negative years the sector has experienced. The Spanish economy continued to slow and growth rates fell; domestic demand shrank by -2.9% and the increase in the unemployment rate, which is around 24%, makes recovery more difficult.

Although it is more acute in Spain, this trend affects the whole of the eurozone. Confidence in Europe's economic situation has hit bottom in the last two years and the European economy is of serious concern for world financial markets. Recession is looming over Europe and the European Central Bank's forecasts reflect this: the economy this year will grow by between -0.5% and 0.3%; inflation will be between 2.1% and 2.7% and all of this is accompanied by sparser bank financing, rising unemployment and slower consumption.

In this framework, the Spanish real estate sector remained almost stagnant in 2011. With over 500,000 homes unsold, activity plummeted with a vehemence reminiscent of 2009, the worst year in the real estate crisis. Housing construction was virtually non-existent, permits for new residential building dropped by 13.2% and the land market continued to slow with a very low volume of transactions. These negative balances were accompanied by the sector driver coming to a halt: purchase and sale transactions. Held back by the economic crisis and the lack of credit, in 2011 the number of transactions was slightly over 300,000, nearly 200,000 fewer than in 2010.

In this situation, Quabit Inmobiliaria did not remain unscathed. The stock pending delivery fell by 34.6% to 683 units, although it might have fallen less heavily if the tax deduction for home-buying had been maintained in Personal Income Tax in 2011. This deduction has now been restored by the new Government and the low 4% VAT rate will also be maintained. However, these measures are ineffective if no

credit is available. The only way the situation can be unblocked is if credit flows from the financial sector into the real estate industry, both for purchase and sale transactions and for development and construction.

The recovery of the real estate sector is essential for the financial sector to get over its crisis and to successfully complete its restructuring. Consequently, it is important to establish a channel of cooperation with financial institutions, which currently have large portfolios of real estate assets, and to address sector issues together.

2012 will be another complicated year, but we trust that we will see the first signs of a change in trend at the end of the second half. In this respect, we have to take a positive view of the new financial reform, which should bring credit back to normal and benefit the housing stock. The change in accounting legislation also obliges entities to increase their provisions for depreciation in the value of real estate assets. When the financial sector completes its restructuring, banks are very likely to be interested in financing viable projects which reduce the provisions on their balance sheets as they will have "more liquid" end products and the real estate business should be reactivated with the development of new projects.

At the same time, in the past few years Quabit has been adapting its organizational structure and business model, consistent with and appropriate to current circumstances in the sector, in a market with lower volumes and which is more competitive and less atomized and where there is greater pressure on profit margins. The move towards a new model implies seeking strategic solutions that guarantee our activity in the medium and long term so that we can take advantage of the reactivation of the sector when it occurs. We aim to continue to be one of the most active real estate developers, but at the same

aprovechar la reactivación del sector cuando se produzca. Nuestro objetivo es continuar siendo una de las promotoras inmobiliarias más activas, pero paralelamente posicionarnos como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos.

Por último, deseo reiterar mi más sincero agradecimiento a todas las entidades que han participado en la reestructuración financiera de Quabit Inmobiliaria. Ha sido, en verdad, un proceso muy difícil y complejo, y sin su apoyo habría sido imposible de culminar con éxito. El nuevo acuerdo de refinanciación ha reducido el endeudamiento de la compañía en más de un 25% (aproximadamente 360 millones de euros), refinancia a cinco años toda la deuda financiera y sus intereses y permite disponer de financiación para cubrir las necesidades de liquidez durante al menos los próximos dos años. Pero la principal novedad es la bilateralización de todo el préstamos sindicado (837 millones), que estoy convencido de que servirá de referencia para otras compañías en procesos de reestructuración de su deuda. Este acuerdo garantiza nuestro futuro durante los próximos años nos otorga un sólido respaldo para desarrollar su actividad y adapta su estructura financiera a las actuales condiciones del mercado.

También quiero reconocer el trabajo de todos los profesionales que integran el equipo de Quabit Inmobiliaria y agradecer su profesionalidad, ánimo y confianza, máxime en estos momentos tan complicados y en circunstancias tan poco favorables.

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

time to position ourselves as a skilled, capable and expert operator in asset management.

Lastly, I would like to once again most sincerely thank all the entities which have been involved in Quabit Inmobiliaria's financial restructuring. It was truly a very difficult and complex process and it would have been impossible to complete it successfully without their help. The new refinancing agreement has reduced the company's debt by over 25% (some 360 million euros), refinances all the financial debt and its interests over five years, and provides us with funding to cover all our cash needs for at least the next two years. But the main novelty is the fact that all the syndicated loans (837 million) have become bilateral and I am convinced that this will serve as a reference for other companies in the process of restructuring their debt. This agreement guarantees the company's future in the coming years, provides it with sound backing to run its business and adapts its financial structure to present market conditions.

I would also like to acknowledge the work of all the professionals in Quabit Inmobiliaria's team and to thank them for their professionalism, spirit and trust, especially in these complicated times and in such unfavourable circumstances.

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



Félix Abánades
Presidente. Chairman



Quabit 
Inmobiliaria

Principales HITOS 2011_

16

Marzo 2011 _ March 2011

- Grupo Rayet S.A.U. reduce del 53,49% al 49,93% su participación de primer accionista en Quabit Inmobiliaria, S.A. Esta venta se enmarca en el compromiso alcanzado con la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) cuando le eximió en 2008 de formular una OPA sobre acciones de Quabit al haber sobrepasado el 30% de su capital.
- CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. presenta su renuncia como miembro del Consejo de Administración. Esta renuncia se enmarca dentro de la estrategia de la compañía de reducir el número de consejeros para adaptarse al nuevo modelo de negocio del sector inmobiliario y a las actuales circunstancias de la economía, todo ello dentro de una política de control de la gestión y racionalización de costes.
- Grupo Rayet S.A.U. reduced its stake as the major shareholder of Quabit Inmobiliaria, S.A. from 53.49% to 49.93%. This sale was part of the commitment agreed to with Spain's stock exchange committee (CNMV) when in 2008 the latter released Grupo Rayet from its obligation to present a take-over bid for Quabit shares, as it owned more than 30% of its capital.
- CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. presented its resignation as a member of the Board of Directors. This resignation forms part of the company's strategy to reduce the number of directors to adapt to the new business model in the real estate sector and to the current economic circumstances, all of this within a management control and cost rationalization policy.

Junio 2011 _ June 2011

- Con fecha 28 de junio se celebra la Junta General Ordinaria de Accionistas que aprueba con mayoría suficiente la totalidad de las propuestas de acuerdos que el Consejo de Administración somete a su deliberación y decisión.
- The Ordinary General Shareholders' Meeting was held on 28 June. All of the resolutions the Board of Directors submitted to it for deliberation and decision-making were approved with an adequate majority.

Julio 2011 _ July 2011

- En el marco de las negociaciones relativas a la reestructuración del endeudamiento financiero, Quabit suscribe el 29 de julio un Acuerdo Marco de refinanciación con las entidades que integran el comité de coordinación del proceso de refinanciación y que representaban más del 60% de la deuda financiera.
- In the negotiations over the restructuring of financial debt, on 29 July Quabit signed a Framework Agreement for refinancing with the entities which formed the coordination committee for the refinancing process and which represented over 60% of financial debt.

2011 MILESTONES



Noviembre 2011 _ November 2011

- El 29 de noviembre, el 90% de las entidades confirman formalmente su intención de reestructurar su posición acreedora.
- El día 19, el Consejero externo D. Pau Guardans i Cambó presenta su renuncia como miembro del Consejo de Administración, que queda integrado a partir de ese momento por siete miembros, tres de los cuales son independientes.
- On 29 November, 90% of the entities formally confirmed their intention to restructure their creditor position.
- On 19 November, the external Director, Mr Pau Guardans i Cambó, presented his resignation as a member of the Board of Directors. Since this resignation, the Board consists of seven members, three of whom are independent.

Diciembre 2011 _ December 2011

- El 30 de diciembre, la compañía inicia la formalización de la refinanciación de la compañía. Comienza el proceso con sus entidades acreedoras de firma abierta de los documentos necesarios para aprobar la reestructuración de su endeudamiento financiero.
- On 30 December, the company started to formalize its refinancing. It started to sign the necessary documents with its creditors to approve the refinancing of its financial debt.

Enero 2012 _ January 2012

- El 18 de enero de 2012 Quabit Inmobiliaria concluye con éxito el proceso de refinanciación de su deuda.
- Con el nuevo pacto de reestructuración se reduce el endeudamiento de la compañía mediante el traspaso de activos, se bilateraliza todo el préstamo sindicado, y se refinancia a cinco años toda la deuda financiera y sus intereses.
- El Acuerdo suscrito con las entidades financieras permite también disponer de financiación para cubrir las necesidades de liquidez de la compañía durante al menos los próximos dos años.
- La principal novedad del nuevo pacto de refinanciación es la bilateralización de la deuda sindicada, hito de referencia para otras compañías en procesos de reestructuración de su deuda.
- On 18 January 2012, Quabit Inmobiliaria successfully concluded the debt refinancing process.
- With the new restructuring agreement, the company's debt was reduced through the transfer of assets, the whole of the syndicated loan was made bilateral, and all the financial debt and its interests were refinanced over five years.
- The agreement reached with financial institutions also provides the company with financing to meet its liquidity needs for at least the next two years.
- The main novelty of the new refinancing agreement is that the syndicated debt is now bilateral, a new benchmark for other companies which are currently restructuring their debt.





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

02

COMPOSICIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 _ COMPOSITION AS OF 31 DECEMBER 2011

Consejo de Administración _ Board of Directors

20

Presidente y Consejero Delegado _ Chairman and Chief Executive Officer

Félix Abánades López

Consejero Delegado _ Chief Executive Officer

Alberto Quemada Salsamendi

Vocales _ Directors

Miguel Bernal Pérez-Herrera

Jorge Calvet Spinatsch

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



*Durante el ejercicio 2011 se ha suprimido el cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración de Quabit y han presentado renuncia como Consejeros Pau Guardans i Cambó y CXG Corporación -Caixagalicia, S.A. (representada por Carlos Marino Arzúa).

*In financial year 2011, the post of Deputy Chairman of the Board of Directors was eliminated and the Directors, Pau Guardans i Cambó and CXG Corporación -Caixagalicia, S.A. (represented by Carlos Marino Arzúa) resigned.

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

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



Quabit[®]
Inmobiliaria

Equipo DIRECTIVO

- Comité de Dirección Corporativo
- Comité de Dirección de Negocio

MANAGEMENT Team

- Corporate Management Committee
- Business Management Committee

03

COMPOSICIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 _ COMPOSITION AS OF 31 DECEMBER 2011

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 M. Prieto

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

25

Consejero Delegado _ Chief Executive Officer
Alberto Quemada

Director General Negocio _ General Business Manager
Javier M. Prieto

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

Director Territorial Levante _ Territorial Manager: Levante
Felipe Molina

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

Directora Asesoría Jurídica _ Legal Manager
Nuria Díaz





Descripción del GRUPO y ESTRATEGIA

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

GROUP Description and STRATEGY

- Quabit Inmobiliaria, S.A.
- Strategic Targets
- Situation of the Real Estate Sector

04

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 Inmobiliaria, Desarrollo y Gestión del Patrimonio, y Gestión de Cooperativas y Comunidades.

La estructura organizativa de Quabit 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.

Durante el ejercicio 2011, Quabit Inmobiliaria ha continuado con la adaptación operativa de la compañía al escenario económico y sectorial. Variable fundamental en todo ello ha sido la culminación con éxito del proceso de refinanciación de la deuda, que ascendía a más de 1.300 millones de euros. El Acuerdo Marco firmado con las entidades acreedoras reduce el endeudamiento de la compañía en aproximadamente 360 millones de euros. Permite además la bilateralización de todo el préstamo sindicado de 837 millones de euros, la refinanciación a cinco años de toda la deuda financiera y sus intereses, así como disponer de financiación para cubrir las necesidades de liquidez de la compañía durante al menos los próximos dos años.

La principal novedad del nuevo pacto de refinanciación radica en la bilateralización del préstamo sindicado, que asigna a cada entidad en garantía de su crédito unos activos concretos de la compañía, en lugar de

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.

Quabit's organizational structure is based on territorial divisions backed by support divisions and corporate bodies. The result 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 structure costs.

In financial year 2011, Quabit Inmobiliaria continued to adapt the company's operations to the economic and sector scenarios. A fundamental variable in all of this was the successful outcome of the process of refinancing debt, which amounted to over 1,300 million euros. The Framework Agreement with banks reduces the company's debt by around 360 million euros. It also permits a bilateral agreement for the whole of the syndicated loan of 837 million euros, refinancing all the financial debt and its interest over five years, and providing funding to cover all the company's liquidity needs for at least the next two years.

The main novelty of the new refinancing agreement is the bilateral syndicated loan, which assigns each bank some of the company's specific assets as collateral for their credit, instead of a percentage



un porcentaje de la cartera total. Es la mejor solución para garantizar la estabilidad de la compañía porque facilita la gestión de cada uno de los activos y su financiación, permite una operativa más flexible y un mejor desarrollo del negocio en general y de cada proyecto en particular.

Objetivos Estratégicos

Quabit está realizando durante los últimos ejercicios una adaptación de su estructura organizativa, coherente y adecuada a las actuales circunstancias del sector, en un mercado con volúmenes más reducidos, más competitivo, menos atomizado y con mayor presión en los márgenes de beneficio.

El tránsito hacia este nuevo modelo implica diseñar una nueva hoja de ruta que permita sentar las bases para aprovechar la reactivación del sector cuando se produzca. En este sentido, el objetivo prioritario de Quabit es continuar siendo una de las promotoras inmobiliarias más activas, pero paralelamente posicionarse además como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos para las entidades financieras y otros agentes del sector.

Las líneas principales de actuación de la compañía son:

- Refuerzo de la estructura del balance mediante una reducción progresiva del endeudamiento.
- Consolidación de todas las áreas de negocio.
- Reducción del stock de viviendas.
- Análisis crítico de los activos que conformarán la base de la estrategia de la compañía a medio y largo plazo.

of the total portfolio. This is the best solution for guaranteeing the company's stability because it facilitates the management of each asset and its financing, it allows for more flexible operations and enhances the running of the business in general and of each project in particular.

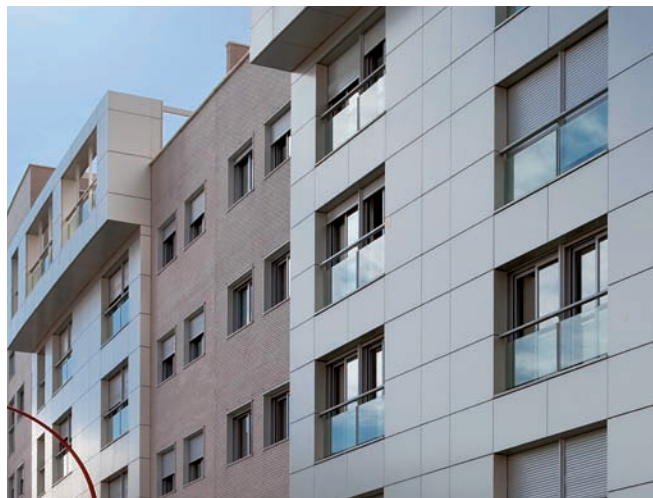
Strategic Objectives

In the past few years Quabit has been adapting its organizational structure coherently and appropriately to current circumstances in the sector, in a more competitive market which moves smaller volumes and is less atomized, with greater pressure on profit margins.

The move towards this new model implies designing a new roadmap that prepares the company for taking advantage of the reactivation of the sector when it occurs. In this sense, Quabit's prime objective is to continue to be one of the most active developers, but at the same time to position itself as a skilled, capable and expert operator in managing assets for financial institutions and other players in the sector.

The company's main lines of action are:

- Strengthening the balance sheet structure by progressively reducing debt.
- Consolidating all the areas of business.
- Reducing housing stock.
- Performing a critical analysis of the assets which will be the basis for the company's medium and long-term strategy.



Situación del Sector

El sector inmobiliario español continuó en 2011 prácticamente estancado. Con más de 700.000 viviendas sin vender, la actividad se desplomó con una fuerza que recuerda a la de 2009, el peor año de la crisis inmobiliaria. 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.

Las expectativas son moderadas y diversas las variables que dificultan la recuperación del negocio inmobiliario, directamente afectado por el deterioro inmobiliario y de la economía en general, y por el empeoramiento de parámetros decisivos para el 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.

La contracción del sector ha traído como consecuencia la destrucción de la capacidad productiva, lo que anticipa una futura escasez de oferta en mercados con presión de demanda. De hecho, ya se perciben síntomas de carencia de producto en algunos segmentos y en algunos territorios. En este sentido, el negocio inmobiliario reclama medidas

Situation in the Sector

In 2011 the Spanish real estate sector continued at a standstill. With over 700,000 homes unsold, activity plummeted with a force that was reminiscent of 2009, the worst year in the real estate crisis. All of this determines a scenario marked by residential stock that is still very high, due to the downturn in residential building and new housing supply, and to a sluggish land market with a very low volume of transactions.

Expectations are moderate and there are different variables holding back the recovery of the real estate business, which is directly affected by the deterioration of the real estate market and of the economy in general and by the worsening of decisive parameters for the sector on which effective demand depends, such as rising unemployment, slower consumption, financing difficulties and the credit crunch.

The result of sector contraction was the destruction of output capacity and this is pointing to future short supply in markets with pressure from demand. In effect, there are already some signs of a shortage of products in some segments and in some territories. In this respect, the real estate business is calling for measures to solve



que den solución al problema del suelo y que reduzcan sus tiempos de transformación para que el mercado tenga una mayor capacidad de reacción en los períodos de crisis.

Por otro lado, hay ámbitos territoriales y de producto en los que el reajuste de precios ya ha concluido. La distorsión de cifras que se manejan respecto a la caída o subida de los precios de la vivienda confunde a los compradores. A ello se une el hecho de que el sector apenas cuenta con dos medidas de incentivación de las ventas: el restablecimiento de la desgravación por compra de vivienda en el IRPF y el mantenimiento del tipo reducido de IVA del 4% para la compra de vivienda. Aún así, estas medidas serán irrelevantes si no hay financiación. Para superar la actual coyuntura y desbloquear la situación es necesario que fluya el crédito del sector financiero al inmobiliario.

La recuperación del sector inmobiliario es clave para que el financiero supere su crisis y cierre con éxito la segunda fase de su reestructuración. Por ello, es importante establecer un canal de colaboración con las entidades financieras, que actualmente cuentan con importantes carteras de activos inmobiliarios, para abordar conjuntamente los temas del sector.

the land problem and to reduce land processing times so that the market has greater capacity for reaction in periods of crisis.

Moreover, there are some territories and products where price readjustments have come to an end. The distorted figures which are being talked about with regard to the decrease or increase in housing prices are confusing buyers. In addition to this, the sector has only two ways of boosting sales: reinstating the reduction in Personal Income Tax for buying a home and keeping the low VAT rate of 4% for home-buying. However, these measures will be ineffective if there is no funding. To leave the present scenario behind and to de-block the situation, credit needs to flow from the financial sector into real estate.

The recovery of the real estate sector is essential for the financial sector to surmount its crisis and to successfully complete its second stage of restructuring. Thus, it is important to set up a channel of collaboration with financial institutions, which currently have large portfolios of real estate assets, in order to address sector issues together.







Relación con INVERSORES y Oficina del ACCIONISTA

- Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza
- Actividad de Relación con Inversores

GROUP Description and SHAREHOLDER'S Office

- Stock Market Performance and Listing
- Investor Relations

05

Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

La economía y los mercados financieros, tanto europeos como españoles, han vivido durante 2011 uno de los momentos más convulsos de los últimos cien años. La Bolsas mundiales reflejan con volatilidad y fuertes caídas en las cotizaciones estos difíciles tiempos de incertidumbre. Los ajustes anunciados por varios gobiernos europeos, así como las medidas adoptadas por el Banco Central Europeo para facilitar el acceso a la financiación del sector bancario, paliaron en parte esta caída. En el conjunto del año 2011, el índice de referencia IBEX 35® ha presentado un comportamiento negativo con una caída de un 13,1% y elevada volatilidad, marcando un máximo de 11.113 puntos en febrero y un mínimo anual de 7.640 puntos el 12 de septiembre. Durante el mismo periodo, el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario experimentó una caída de un 18,9%, y el índice Ibex Small Cap, del que Quabit forma parte, cayó un 25,1%.

Durante 2011, la cotización de Quabit Inmobiliaria también experimentó un comportamiento negativo con una caída del 8,0% cerrando el 30 de diciembre de 2011 a 0,081 euros/acción.

El Capital social a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 256.029.070,60 euros, y 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 cotiza en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao a través del Mercado Continuo o S.I.B.E. desde el año 2006. Quabit forma parte del Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios y del Índice IBEX SMALL CAP® por acuerdo del Comité Asesor Técnico de los Índices IBEX® con fecha 9 de junio de 2011.

La compañía también es miembro de la Asociación Española para las Relaciones con Inversores (A.E.R.I.) y participó en junio de 2011 en el Foro Medcap organizado en la Bolsa de Madrid.

Stock Market Performance and Listing

In 2011 both Europe's and Spain's economy and financial markets lived through one of the most turbulent moments of the last hundred years. The world stock markets reflected these difficult uncertain times with volatility and plummeting prices. The adjustments announced by different European governments and the measures adopted by the European Central Bank to facilitate access to banking sector financing partly mitigated this downturn. In the whole of 2011, the benchmark index IBEX 35® performed negatively with a 13.1% fall and high volatility, hitting a high of 11,113 points in February and a year low of 7,460 points on 12 September. In the same period, the Financial Services and Real Estate Index lost 18.9% and the Ibex Small Cap index, where Quabit is listed, fell by 25.1%.

In 2011, Quabit Inmobiliaria's share price also performed negatively, dropping by 8.0% to end at 0.081 euros per share on 30 December 2011.

As of 31 December 2011, share capital amounted to 256,029,070.60 euros, and 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, which give their bearers full economic and voting rights. All the shares representing capital have been listed on the Madrid, Barcelona, Valencia and Bilbao Stock Exchanges through the computer-assisted trading system or S.I.B.E. since 2006. Quabit has been on the Financial Services and Real Estate Index and the IBEX SMALL CAP® index since 9 June 2011, when the Technical Advisory Committee for the IBEX® indices agreed to this.

The company is also a member of Spain's investor relations association (A.E.R.I.) and in June 2011 took part in the Medcap Forum organized at the Madrid Stock Exchange.





Áreas de NEGOCIO

- Valoración de Activos
- Gestión de Suelo
- Promoción Residencial
- Patrimonio en Explotación
- Quabit Comunidades
- Estrategia de Marketing y Comercial

BUSINESS Divisions

- Asset Appraisal
- Land Management
- Residential Development
- Rented Property
- Quabit Comunidades
- Marketing and Sales Strategy

06

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**

Valoración de Activos

Knight Frank España ha sido la consultora independiente responsable de valorar a 31 de diciembre de 2011, al igual que en los dos anteriores ejercicios, 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 **1.619.774.000 €**, 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 (275.890.000 €), la valoración total asciende a 1.343.884.000 € a 31 de diciembre.

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:

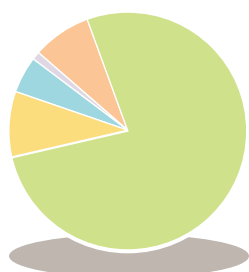
- **Centre Territorial Division:** Madrid, Castile–León, Andalusia and Cantabria
- **North-east Territorial Division:** Catalunya and Aragón
- **Levante Territorial Division:** Community of Valencia and the Balearic Islands
- **Castile-La Mancha Territorial Division**

Asset Appraisal

As was the case in the two previous years, Knight Frank España was the independent consultant responsible for valuing Quabit Inmobiliara's assets as of 31 December 2011, which mainly consist of inventories and real estate investments (in progress or completed).

The total valuation of the assets amounts to **€1,619,774,000**, 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 (€275,890,000) is deducted, the total valuation amounts to €1,343,884,000 of 31 December.

Valoración total Knight Frank 31/12/2011 _ Total Knight Frank valuation as of 31/12/2011



Suelo	77%	Land	77%
Opinión de valor	9%	Value opinion	9%
Patrimonio	5%	Property	5%
Obra en curso	1%	Work in progress	1%
Stock	8%	Stock	8%

Gestión de Suelo

Cartera de Suelo

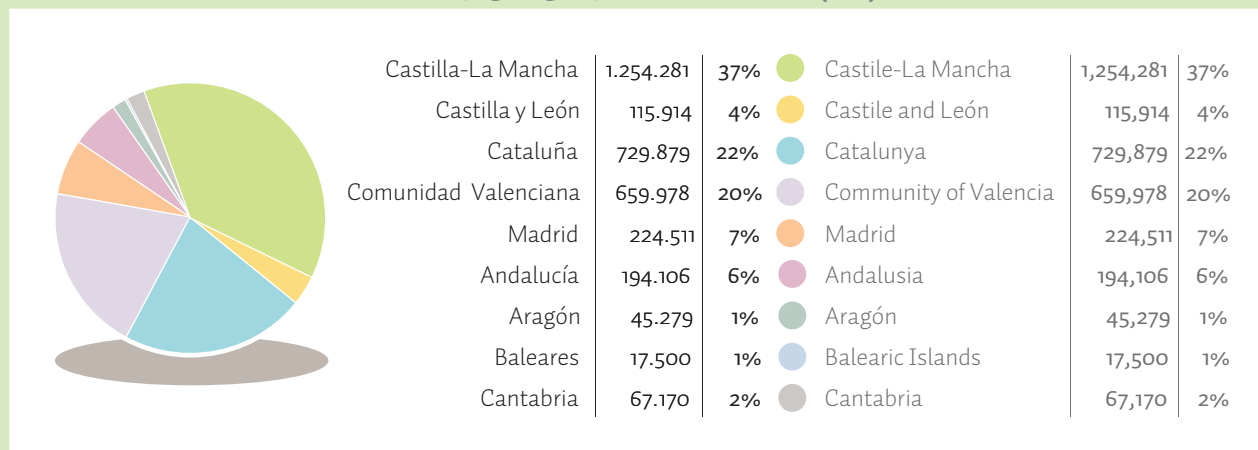
A 31 de diciembre de 2011, la cartera de suelo ha quedado fijada en 3,3 millones de m².

Land Management

Land Bank

As of 31 December 2011, the land bank stood at 3.3 million m².

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



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 Valladolid, en el A. E. nº 16 Artillería y Conde Ansúrez, con la obtención de los informes previos necesarios a la aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del Plan General (Vías, Obras e Infraestructuras); en Santander, Sector 102 de Maoño, con la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación y el consiguiente levantamiento de actas de ocupación y pago del suelo expropiado a favor de la Junta de Compensación; en Estepona, donde se ha aprobado el Proyecto de Reparcelación del SUP R6; y en Mairena de Aljarafe (Sevilla), donde la sociedad participada Larcovi Landscape continúa avanzando en la ejecución de las obras de urbanización del Sector.

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 returns to normal.

- With regard to progress made in land development processing in the **Centre Territorial Division**, advances were made in Valladolid, in the A.E. nº 16 Artillería and Conde Ansúrez, by obtaining the prior reports required for the provisional approval of the document on the Temporary Amendment of the General Plan (Highways, Works and Infrastructures); in Santander, Sector 102 of Maoño, with the definitive approval of the Expropriation Project and the corresponding entering up of the records for the occupation and payment of the expropriated land in favour of the Compensation Board; in Estepona, where the Replotting Project of the SUP R6 was approved; and in Mairena de Aljarafe (Seville), where the investee company Larcovi Landscape continues to make progress in executing the development works in the Sector.

- 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 inicial de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización, un sector en el que Quabit Inmobiliaria tiene 123.806 m2 de techo residencial (30% protegido); Reus H7 (Tarragona), con 55.269 m2 de techo industrial; Sector F-56-7 Miralbueno (Zaragoza), con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, un sector en el que posee 18.621 m2 de techo residencial libre (60% del sector); y Terrassa-Vapor Cortés (Barcelona), donde se ha aprobado definitivamente la Operación Jurídica Complementaria que permitirá la inscripción de la reparcelación ya aprobada definitivamente, sector en el que Quabit Inmobiliaria tiene una edificabilidad residencial libre de 22.500 m2. También se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación Sector Pla de Llevant de Viladecans (Barcelona) y se ha inscrito en el REUC la Junta de Compensación del sector industrial de Can Guitard en Terrassa. Se ha procedido a la liquidación de la Junta de Compensación del sector Sant Feliu de Llobregat-Gral Manso (Barcelona) y en Llevant-Sector Polinyá (Barcelona) se ha decepcionado el 90 % de las obras de urbanización. En estos sectores, la compañía tiene 18.198 m2 de techo residencial libre y 49.524 m2 de techo industrial, respectivamente. En el sector Terrassa-Can Guitard, han sido también redactados la modificación puntual del POUM, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
- En la **Dirección Territorial Levante** destaca la finalización de las obras de urbanización del sector PNN-2 de Sagunto (Valencia), habiéndose sido recepcionadas provisionalmente por el Ayuntamiento de Sagunto; el inicio de las obras de urbanización del sector La Vallesa (Sagunto), consistente en la ejecución de las conexiones exteriores (saneamiento y conexión eléctrica); la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Sagunto, del Plan Parcial del sector SUNP-VI; y por último, la presentación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del sector SUNP-4 de Sagunto. También destaca la aprobación definitiva del Plan Parcial y Homologación del sector Panorámica II en el término de San Jorge (Castellón), presentado por la mercantil Nova Panorámica S.L., en la que Quabit representa el 50% del capital social.
- En la **Dirección Territorial Castilla La Mancha**, la Delegación de Medio Ambiente ha resuelto que no es necesario estudio de impacto ambiental sobre los sectores SP-71 y SP-75 de Iriepal. Además, ha sido publicada en el BOP la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores SP-74 y SP-76 y se han presentado los Proyectos de Reparcelación. En el Ayuntamiento de Guadalajara se ha presentado el Plan Parcial de Mejora sobre los sectores SNP
- In the **North-east Territorial Division**, the advances made in development management were as follows: Sector Les Comes de Cambrils (Tarragona), with the initial approval of the Statutes and Conditions of the Compensation Board and the presentation to the City Council of the Development Project, a sector where Quabit Inmobiliaria has 123,806 m2 of residential floor area (30% subsidized); Reus H7 (Tarragona), with 55,269 m2 of industrial floor area; Sector F-56-7 Miralbueno (Zaragoza), with the initial approval of the Replotting Project, a sector where it has 18,621 m2 of open-market industrial floor space (60% of the sector); and Terrassa-Vapor Cortés (Barcelona), where the Complementary Legal Operation has been definitively approved, which will permit registering the replotting which has now been definitively passed, a sector where Quabit Inmobiliaria has open-market residential buildability of 22,500 m2. The Replotting Project for the Sector Pla de Llevant de Viladecans (Barcelona) has also been definitively passed and the Compensation Board for the industrial sector of Can Guitard in Terrassa has been entered in the REUC registry. The Compensation Board for the sector Sant Feliu de Llobregat-Gral Manso (Barcelona) has been dissolved and in Llevant-Sector Polinyá (Barcelona) 90% of the development works have been destroyed. In these sectors, the company has 18,198 m2 of open-market residential floor area and 49,524 m2 of industrial area, respectively. In the sector Terrassa-Can Guitard, the temporary amendment of the POUM, the Development Project and the Replotting Project have also been drawn up.
- In the **Levante Territorial Division**, the development works for the sector PNN-2 in Sagunto (Valencia) were completed and were provisionally accepted by Sagunto City Council; the development works for the sector La Vallesa (Sagunto), which consists of the execution of the external connections (sanitation and electric connection) were started; Sagunto City Council definitively approved the Partial Plan for the sector SUNP-VI; and, lastly, the Amended Tex of the Replotting Project for the sector SUNP-4 in Sagunto was presented. In addition, the Partial and Standardization Plan for the sector Panorámica II in the municipality of San Jorge (Castellón), presented by the company Nova Panorámica S.L., in which Quabit Inmobiliara owns 50% of share capital, was definitively approved.
- In **Castile-La Mancha Territorial Division**, the Environment Delegation resolved that it was not necessary to study the environmental impact on sectors SP-71 and SP-75 in Iriepal. Moreover, the Official Provincial Gazette published the definitive approval of the Development Projects in sectors SP-74 and SP-76 and the Replotting Projects were presented. The Partial Plan for

de Iriepal y Taracena, así como el anteproyecto del Plan Especial de Infraestructuras.

Promoción Residencial

La línea de actividad que mayores ingresos ha reportado a la cifra de negocio es la de Promoción Residencial con 81,5 millones de euros. En total, Quabit ha entregado 362 viviendas (un 24,4% menos que en 2010) y ha registrado además un total de 361 nuevas operaciones de preventa (-17%). Con todo, el stock pendiente de entrega se ha reducido un 34,6% hasta alcanzar la cifra de 683 unidades.

Las ventas han estado seriamente afectadas por el adelanto de las decisiones de compra que se produjeron a finales de 2010, como consecuencia del cambio en 2011 sobre el tratamiento fiscal de la deducción de vivienda, del deterioro de la economía en general y del empeoramiento de parámetros decisivos de los que depende la demanda efectiva: aumento de desempleo, desaceleración del consumo, dificultades de financiación y restricción crediticia.

Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2011 han alcanzado los 2,4 millones de euros, lo que supone un incremento del 23,1% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento se explica, fundamentalmente, por una mayor ocupación del edificio de oficinas Plaza de Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), que alcanza una tasa de ocupación del 87%.

La cifra de negocio de viviendas en alquiler se incrementa un 3,4% respecto al año anterior, alcanzando un 81% de ocupación.

Improvement of the sectors SNP in Iriepal and Taracena, and the draft of the Special Infrastructure Plan, were presented at Guadalajara City Council.

Residential Development

The business line which contributed the largest revenues to net revenues was Residential Development with 81.5 million euros. In total, Quabit delivered 362 homes (24.4% down on the 2010 figure) and also registered a total of 361 new pre-sales transactions (-17%). As a result of all this, the stock pending delivery fell by 34.6% to 683 units.

Sales were hit hard by home-buying decisions being brought forward, which occurred at the end of 2010, as a result of the change in 2011 in the tax deduction for housing, the deterioration of the economy in general and the worsening of the decisive parameters on which effective demand depends: rising unemployment, slower consumption, financing difficulties and the credit crunch.

Rented Property

At the end of 2011, revenues from rentals totalled 2.4 million euros, which is a 23.1% increase on the same period the previous year. This increase is largely explained by higher occupancy of the Plaza de Europa office block in L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), which reached an occupancy rate of 87%.

Net revenues from rented homes were up 3.4% on the previous year, with 81% occupancy.





Quabit Comunidades

En 2011 se inició la entrega de viviendas de la cooperativa Monte Henares (Alovera, Guadalajara) y se escrituraron 35 viviendas. Al cierre del ejercicio, la gestora de cooperativas y comunidades de propietarios mantenía un total de 489 viviendas en situación de oferta previa, constitución.

Estrategia de Marketing y Comercial

Para Quabit, la comercialización es un área estratégica y un elemento clave en la evolución de su negocio. Durante el ejercicio 2011, la compañía ha realizado un esfuerzo reseñable en su política comercial, diversificando los canales de venta, desarrollando campañas de marketing más agresivas, y diseñando fórmulas originales para facilitar la compra de vivienda y sortear los problemas derivados de la escasa financiación y del empeoramiento de parámetros decisivos de los que depende la demanda efectiva, como son el aumento del desempleo, la desaceleración del consumo o la restricción crediticia.

Las actuaciones de marketing realizadas durante 2011 se enmarcan dentro de una campaña integral que ha incluido acciones de **publicidad tradicionales (marketing directo, publicidad exterior)**, pero que ha desarrollado de manera prioritaria y extensa acciones de **marketing online, marketing relacional** en redes sociales y **marketing street**.

Quabit Comunidades

In 2011, the homes in the Monte Henares cooperative (Alovera, Guadalajara) started to be delivered and the deeds for 35 homes were signed. At the end of the year, the manager of cooperatives and owners' associations had a total of 489 homes in the situation of prior offer or constitution.

Marketing and Sales Strategy

For Quabit, marketing is a strategic area and a key element in its business performance. In 2011, the company put considerable work into its sales policy, diversifying sales channels, developing more aggressive marketing campaigns and designing original formulae to boost home-buying and avoid the obstacles stemming from the scant financing and the worsening of the decisive parameters on which effective demand depends, such as rising unemployment, slower consumption and the credit crunch.

The marketing actions taken in 2011 formed part of an integrated campaign which included **traditional advertising (direct marketing, outside publicity)**, but marketing also gave priority to developing extensive projects for **online marketing, relationship marketing** in social networks and **street marketing**.

La compañía ha participado además en las principales **ferias del sector** celebradas en Madrid, Barcelona y Guadalajara, principalmente. Paralelamente se diseñaron **campañas comerciales específicas** (“liquidación de viviendas a precio de coste”, “descuento del 10% en tu hipoteca”, “seis meses de hipoteca gratis”). En el segundo semestre del ejercicio se puso en marcha la “Campaña IVA” para incentivar las operaciones de venta antes del 31 de diciembre.

The company also took part in the main **sector fairs**, principally held in Madrid, Barcelona and Guadalajara. At the same time, **specific sales campaigns** were designed (“sales of homes at cost price”, “10% discount on your mortgage”, “six months of mortgage free of charge”). In the second half of the year, the “VAT Campaign” was implemented to encourage sales transactions before 31 December.

Stock por tipo de vivienda 31/12/2011

	Unidades	%
1ª Residencia	568	83,2
2ª Residencia	24	3,5
Protegida	91	13,3
TOTAL	683	100,0

Stock by type of home 31/12/2011

	Units	%
1 st Home	568	83.2
2 nd Home	24	3.5
Subsidized	91	13.3
TOTAL	683	100.0

Stock por Comunidad Autónoma 31/12/2011

	Unidades	%
Andalucía	65	9,5
Aragón	33	4,8
Cataluña	38	5,6
Castilla-La Mancha	444	65,0
Comunidad Valenciana	26	3,8
Galicia	1	0,1
Madrid	76	11,1
TOTAL	683	100,0

Stock by Self-governing Region 31/12/2011

	Units	%
Andalusia	65	9.5
Aragón	33	4.8
Catalunya	38	5.6
Castile-La Mancha	444	65.0
Community of Valencia	26	3.8
Galicia	1	0.1
Madrid	76	11.1
TOTAL	683	100.0





* 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

07

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 2011, 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 2011 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 2011, 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 exponen la situación poco favorable del sector inmobiliario y los efectos que esta situación produce en la posición financiera y patrimonial del Grupo. Igualmente se indica que en enero de 2012 ha concluido el proceso de refinanciación de la práctica totalidad del endeudamiento financiero existente a 31 de diciembre de 2011 de la Sociedad Dominante y que los administradores estiman, en base a las líneas de crédito adicionales obtenidas, al plan de negocio que ha servido de marco para el proceso de refinanciación y asumiendo que se conseguirá el aplazamiento de la deuda financiera con las dos entidades que no han firmado el acuerdo de refinanciación, que las necesidades netas de caja para el ejercicio 2012 se encuentran cubiertas. Asimismo, se indica que los administradores tienen la intención de dar respuesta a la negativa evolución de la situación patrimonial de la Sociedad Dominante mediante las medidas necesarias para el restablecimiento de la misma.

En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones del Grupo está sujeta al cumplimiento del plan de negocio mencionado, al aplazamiento de la deuda financiera mencionada en el párrafo anterior y al éxito de las medidas que permitan mantener un adecuado equilibrio patrimonial.

Tal como se indica también en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, los elementos de riesgo del sector donde el Grupo desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades vinculadas, multigrupo y asociadas, que operan en el sector inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos a cobrar a estas entidades, que se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en los apartados "Activos financieros no corrientes", por importe de 16,8 millones de euros, y "Activos financieros corrientes", por importe de 73,4 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con una empresa vinculada por importe de 16,8 millones de euros, créditos con empresas de control conjunto por un importe de 33,4 millones de euros y créditos con empresas asociadas por importe de 40 millones de euros (ver notas 10 y 32).

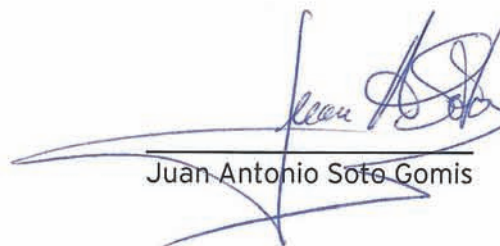
Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las 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 2011, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrado como consecuencia de estas valoraciones, asciende a 432 millones de euros.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 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 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y Sociedades dependientes.



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Juan Antonio Soto Gomis

27 de febrero de 2012

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2011 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2011

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

	Pág.		
Balances de situación consolidados	51	5 Información financiera por segmentos	82
Cuenta de resultados consolidada	53	6 Inmovilizado material	85
Estado de resultado global consolidado	54	7 Inversiones inmobiliarias	89
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	54	8 Activos intangibles	90
Estados de flujos de efectivo consolidado	56	9 Inversiones en asociadas	91
Notas a las cuentas anuales consolidadas	58	10 Activos financieros	93
1 Información general	58	11 Instrumentos financieros derivados	99
2 Resumen de las principales políticas contables	61	12 Existencias	101
2.1. Bases de presentación	61	13 Clientes y cuentas a cobrar	102
2.2. Principios de consolidación	64	14 Efectivo y equivalente al efectivo	103
2.3. Información financiera por segmentos	65	15 Contratos de Construcción	103
2.4. Transacciones en moneda extranjera	65	16 Capital social, prima de emisión y acciones propias	104
2.5. Inmovilizado material	66	17 Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio	107
2.6. Inversiones inmobiliarias	67	18 Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante	107
2.7. Activos intangibles	67	19 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	109
2.8. Costes por intereses	68	20 Recursos ajenos	110
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	68	21 Administraciones públicas	119
2.10. Activos financieros	68	22 Impuestos diferidos	119
2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura	70	23 Provisiones y otros pasivos	121
2.12. Existencias	71	24 Importe neto de la cifra de negocio	124
2.13. Cuentas comerciales a cobrar	72	25 Otros gastos de explotación	125
2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo	72	26 Gastos de personal	125
2.15. Capital social	72	27 Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo	126
2.16. Subvenciones oficiales	72	28 Ingresos y gastos financieros	126
2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	72	29 Impuesto sobre las ganancias	127
2.18. Recursos ajenos	72	30 Ganancias por acción	130
2.19. Impuestos corrientes y diferidos	73	31 Contingencias	130
2.20. Prestaciones a los empleados	73	32 Saldos y transacciones con partes vinculadas	131
2.21. Provisiones	73	33 Negocios conjuntos	137
2.22. Reconocimiento de ingresos	73	34 Uniones temporales de empresas (UTES)	138
2.23. Arrendamientos	74	35 Compromisos	139
2.24. Contratos de construcción	74	36 Medio ambiente	139
2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta	75	37 Hechos posteriores	139
2.26. Distribución de dividendos	75	38 Honorarios de auditores de cuentas	140
2.27. Medio ambiente	75	39 Información legal relativa al Consejo de Administración	140
2.28. Combinaciones de negocio	75	Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	149
2.29. Comparación de la información	75	Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	150
2.30. Transacciones con partes vinculadas	75	Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	151
2.31. Estados de flujos de efectivo consolidado	75	Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTES) incluidas en el perímetro de consolidación	152
3 Gestión del riesgo financiero	76		
3.1. Factores de riesgo financiero	76		
3.2. Gestión del riesgo de capital	79		
4 Estimaciones y juicios contables	80		

Balance de Situación Consolidado (en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2011	31/12/2010
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos intangibles	8	16.948.120	16.984.364
Inmovilizado material	6	3.111.508	3.390.138
Inversiones inmobiliarias	7	76.812.260	78.217.874
Inversiones en asociadas	9	3.078.510	5.218.927
Activos financieros no corrientes	10	28.336.812	57.868.269
Otros activos no corrientes	31	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	22	31.824.469	37.853.405
Total activo no corriente		183.546.141	222.967.439
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	12	1.304.647.853	1.437.682.300
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	17.622.318	31.594.983
Activos financieros corrientes	10	93.289.994	90.215.732
Administraciones Públicas deudoras	21	473.706	807.642
Otros activos corrientes		2.817.941	2.993.192
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	4.821.877	11.583.664
Total activo corriente		1.423.673.689	1.574.877.513
TOTAL ACTIVO		1.607.219.830	1.797.844.952

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Balance de Situación Consolidado (en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2011	31/12/2010
PATRIMONIO NETO			
Capital social	16	256.029.071	256.029.071
Prima de emisión de acciones	16	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	(698.915.819)	(582.666.310)
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	18	(96.418.721)	(116.249.509)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		34.077.780	130.496.501
Intereses de socios externos		857.177	870.498
Total patrimonio neto		34.934.957	131.366.999
PASIVO NO CORRIENTE			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		65.140	65.641
Deudas con entidades de crédito	20	57.439.456	54.693.700
Pasivos financieros no corrientes	20	2.207.249	2.191.382
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	19	5.032.255	5.950.000
Pasivos por impuestos diferidos	22	31.824.469	37.853.405
Provisiones para riesgos y gastos	23	4.375.899	9.165.689
Total pasivo no corriente		100.944.468	109.919.817
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	20	1.340.723.864	1.403.439.353
Pasivos financieros corrientes	20	43.523.676	45.136.746
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	38.892.565	61.639.899
Anticipos de clientes	12	6.237.595	12.849.873
Administraciones Públicas acreedoras	21	24.653.104	23.345.990
Otros pasivos corrientes	23	17.309.601	10.146.275
Total pasivo corriente		1.471.340.405	1.556.558.136
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.607.219.830	1.797.844.952

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 (en euros)

	Nota	31/12/2011	31/12/2010
Importe neto de la cifra de negocio	24	112.360.717	96.397.375
Aprovisionamientos		(174.076.531)	(119.152.514)
Otros ingresos de explotación	24	17.871.048	6.061.100
Variación de las provisiones de tráfico	12-13-23	38.980.966	(26.399.704)
Gastos de personal	26	(6.962.749)	(7.834.173)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	6	201.150	(36.351)
Amortización	6-8	(539.490)	(558.303)
Otros gastos de explotación	25	(18.339.192)	(23.810.740)
Resultados por venta de inmovilizado		179	(10.743)
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	27	(603.707)	7.078.501
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	(1.490.423)	(453.653)
Resultado de explotación		(32.598.032)	(68.719.205)
Ingresos financieros	28	2.184.727	4.676.311
Gastos financieros	28	(54.911.750)	(49.954.478)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	(10.000.000)	-
Resultado financiero neto		(62.727.023)	(45.278.167)
Resultado de inversiones en asociadas	9	(1.031.841)	(2.351.093)
Resultados antes de impuestos		(96.356.896)	(116.348.465)
Impuestos	29	(75.146)	(3.865)
Resultado neto		(96.432.042)	(116.352.330)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(96.418.721)	(116.249.509)
Intereses de socios externos		(13.321)	(102.821)
Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros por acción)			
Básicas	31	(0,07)	(0,09)
Diluidas	31	(0,07)	(0,09)

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 (en euros)

	31 de diciembre de 2011		Total
	De la Sociedad Dominante	De Socios Externos	
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
OTROS RESULTADOS GLOBALES			
En Otras reservas	-	-	-
Efecto de conversión en moneda extranjera de estados financieros (Nota 2.4)	-	-	-
TOTAL OTROS RESULTADOS GLOBALES	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 (en euros)

	Capital Social (Nota 16)	Prima de emisión de acciones (Nota 16)	Acciones Propias (Nota 16)	Reservas Indisponibles (Nota 17)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600
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)	4.847.600
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2011	-	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	-
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

31 de diciembre de 2010		
De la Sociedad Dominante	De Socios Externos	Total
(116.249.509)	(102.821)	(116.352.330)
708.011	-	708.011
708.011	-	708.011
708.011	-	708.011
(115.541.498)	(102.821)	(115.644.319)

Otras Reservas (Nota 17)	Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Socios Externos	Total Patrimonio
(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)
(582.666.310)	(116.249.509)	870.498	131.366.999
-	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
(116.249.509)	116.249.509	-	-
-	-	-	-
(698.915.819)	(96.418.721)	857.177	34.934.957

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 (en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota	31/12/2011	31/12/2010
Resultados antes de impuestos y minoritarios		(96.356.896)	(116.348.465)
Ajustes al resultado			
Amortización de activos no corrientes	6-8	539.490	558.303
Exceso y dotación de deterioro de activos y variación de provisiones	10-12-13-23	(28.980.966)	26.399.704
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(11.937.385)	1.949.306
Ingresos y gastos financieros, netos	28	52.727.023	45.278.167
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(503)	(503)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	27	603.528	(7.067.758)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	1.490.423	453.653
Resultados de participaciones en asociadas	9-23	1.031.841	2.351.093
Resultado ajustado		(80.883.445)	(46.426.500)
Pagos por impuestos de las ganancias	21	(1.823.351)	(2.061.624)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		45.136	91.649
Aumento de Cuentas con Administraciones Públicas		(1.778.215)	(1.969.975)
Existencias y pagos anticipados	12	169.443.528	104.665.383
De cuentas a cobrar y depósitos	13	968.556	8.915.944
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	12	(15.135.706)	(11.391.504)
Disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		155.276.378	102.189.823
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		72.614.718	53.793.348

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	Nota	31/12/2011	31/12/2010
Inversiones			
Activos financieros	10	(2.499.754)	-
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	6-8	(264.210)	(1.011.292)
Otros activos	10	(53.557)	(2.595.313)
		(2.817.521)	(3.606.605)
Desinversiones			
Empresas negocio conjunto, vinculadas y asociadas	10	-	93.913
Intereses cobrados	10	205.579	282.011
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	6-8	-	1.724
Activos financieros y otras inversiones	10	13.957.845	13.715.182
		14.163.424	14.092.830
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		11.345.903	10.486.225
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	Nota	31/12/2011	31/12/2010
Intereses pagados	20	(44.742.596)	(43.050.928)
Amortización financiación con entidades de crédito	20	(100.199.621)	(88.419.527)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	20	55.582.908	63.863.193
Amortización de financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas		-	(88.798)
Obtención de financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas	20	-	102.500
Amortización de otra financiación	32	(2.052.398)	(1.436.550)
Obtención de otra financiación	20	689.298	809.999
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(90.722.409)	(68.220.111)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	Nota	31/12/2011	31/12/2010
Disminución neta del efectivo y equivalentes al efectivo		(6.761.788)	(3.940.538)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	14	11.583.665	15.524.203
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	14	4.821.877	11.583.665

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas

1. Información general

58

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por veintidós sociedades: Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, nueve sociedades dependientes (diez dependientes en 2010), cinco asociadas (seis asociadas en 2010) y siete negocios conjuntos (siete en 2010). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en seis uniones temporales de empresas (seis en 2010) (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 patrimonial.

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 inversiones en patrimonio inferiores al 20% del capital en otras entidades sobre las que no tienen influencia significativa se detallan en la Nota 10, como "Activos financieros disponibles para la venta".

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 Accionistas 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, 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 2011 y 2010 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 24 de febrero de 2012 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 2010 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2011.

1.1. Cambios en el perímetro de consolidación

Cambios en el perímetro de consolidación en el año 2011.

- (i) Salida del perímetro de consolidación de la sociedad dependiente Terramar Desarrollos Urbanos, S.L. por la disolución de la sociedad por liquidación. Como consecuencia de esta liquidación se ha registrado una pérdida en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2011 por un importe de 6 miles de euros.

- (ii) Salida del perímetro de consolidación de la sociedad asociada Marina Litoral, S.L. por disolución de la sociedad mediante liquidación. El Grupo ha registrado una pérdida en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2011 por un importe de 53 miles de euros.

- (iii) Adicionalmente, se ha reducido la participación que la Sociedad Dominante poseía en la U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L., que ha pasado de ser un 30% a ser un 0,01%. Esta reducción en la participación ha supuesto una pérdida de 551 miles de euros que aparece recogida en el epígrafe “Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo” de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2011.

Cambios en el perímetro de consolidación en el año 2010

- (i) 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 externo en el mes de diciembre de 2010 y de Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L., domiciliada en Rumania, 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, la Sociedad Dominante realizó 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 Rumania: 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, titularidad de Afirmar 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 Afirmar Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L., se acordó dar por cancelado en ese mismo acto el importe debido por Afirmar 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 registró en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2010 adjunta la integración de las operaciones de la sociedad Afirmar 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 registró 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 a 31 de diciembre de 2010, 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 ni 2011 ninguna participación directa ni indirecta en la sociedad Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.

Como resultado de esta operación el Grupo registró 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 correspondía 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 a 31 de diciembre de 2010, adjunto. Asimismo, el Grupo registró 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 fueron resueltos en esta operación. Este resultado positivo se recogió en el epígrafe “Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo” de la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010.

- (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 registró 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, registrando 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.

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 2011 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 2011.

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 correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que son aplicables a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2011, inclusive:

- NIC 32 “Clasificación de las emisiones de derechos”.
- NIC 24 “Desgloses sobre partes vinculadas”.
- CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”.
- CINIIF 14 “Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación”.
- Mejoras a las NIIF (mayo 2010).

La aplicación de estas modificaciones e interpretación no ha tenido impacto sobre estos estados financieros consolidados.

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

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

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

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados, las siguientes normas y modificaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la Unión Europea:

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

- NIC 28 revisada “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

- CINIIF 20 “Costes de excavación en la fase de producción de una mina de superficie”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

- Enmiendas a la NIC 32 “Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.

- Enmiendas a la NIIF 7 “Desgloses – Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

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

Principio de empresa en funcionamiento.

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por los administradores de la Sociedad Dominante asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

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

- Proceso de refinanciación: Tal como se indica en la Nota 20, en el mes de Enero de 2012, la Sociedad Dominante ha concluido con éxito el proceso de refinanciación de su deuda financiera mediante la suscripción de los correspondientes documentos con sus entidades acreedoras. Las características principales del acuerdo suscrito son las siguientes:

- Se ha logrado transformar la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como Entidades bancarias participan en la misma, permitiendo a la Sociedad Dominante una operativa mucho más flexible en el futuro sobre cada uno de sus activos.
- Se han obtenido líneas de crédito adicionales para cubrir las necesidades de tesorería de la Sociedad Dominante durante un periodo de dos años, así como para el pago de los costes de la operación de refinanciación y mantenimiento de los activos.

- Se ha reducido el endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante en 357.427 miles de euros mediante ventas de activos a entidades financieras.
- Se ha refinanciado a cinco años la práctica totalidad del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante mediante la extensión de sus plazos de vencimiento hasta diciembre de 2016 y se han establecido mecanismos que permiten la carencia de principal e intereses. Las dos entidades que no han firmado estas novaciones representan un 1,08 % de la deuda bancaria de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011 (Nota 20).

Con todo ello, los acuerdos y pactos firmados en el marco de la refinanciación, no solo suponen una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y el nuevo calendario de vencimientos sino que, además, plantean una cobertura razonable de las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante a medio plazo y un posicionamiento operativo más acorde a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de la financiación de intereses se ha formalizado a través de préstamos que tienen la consideración de préstamos participativos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, mitigará de forma muy significativa el impacto patrimonial de la carga financiera en los próximos años.

- **Actividad operativa:** A lo comentado anteriormente en relación con la mayor facilidad a la hora de poner en valor los activos, hay que añadir las medidas adicionales puestas en marcha por la Sociedad Dominante para mejorar su estructura operativa y para replantear su estrategia empresarial teniendo en cuenta la situación actual y previsible del mercado inmobiliario. En este sentido, la Sociedad Dominante entiende que existen oportunidades en la situación actual del mercado dentro del nicho de los servicios inmobiliarios, oportunidades que, además, exigen un mínimo esfuerzo inversor y que pueden complementar la actividad de la Sociedad Dominante, en un primer momento, y ser un área relevante de actividad y de generación de valor, en el medio plazo. Esta revisión estratégica llevará aparejada, adicionalmente, una optimización de los recursos necesarios para la actividad, a través de una revisión organizativa.

Si bien el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2011 es negativo por importe de 48 millones de euros y el sector en el que el Grupo desarrolla su actividad sigue manifestando unas perspectivas de

evolución poco favorables asociadas a la evolución prevista de los principales parámetros económicos generales (crecimiento del PIB, tasa de empleo, entre otros), el posicionamiento de partida de la Sociedad Dominante, tras el proceso de refinanciación y las medidas puestas en marcha para mejorar la estructura operativa mencionados anteriormente, permite a los Administradores considerar razonable el cumplimiento del plan de negocio que ha servido de marco para el proceso de refinanciación. Este plan de negocio contempla unas necesidades acumuladas totales de tesorería al 31 de diciembre de 2012 de 47 millones de euros, aproximadamente (Ver Nota 3.1 (c)), disponiendo la Sociedad Dominante de una línea de financiación ya contratada de 49,3 millones de euros. Los administradores han estimado estas necesidades de tesorería tomando en consideración, además de los aspectos operativos, determinadas negociaciones y acciones a llevar a cabo por la Sociedad Dominante que se espera concluyan de forma positiva y que se producirá la consecución del aplazamiento de pago de la deuda financiera con las dos entidades financieras que no han firmado el acuerdo de refinanciación por importe de 11,3 millones de euros (Nota 20).

Las perspectivas de evolución poco favorables del sector mencionadas en el párrafo anterior afectan adicionalmente a determinadas sociedades vinculadas, multigrupo y asociadas que operan en el sector inmobiliario. Los saldos a cobrar y el apoyo financiero que se presta a las mismas se desglosan en la Notas 10, 20 y 32.

Asimismo, el Grupo ha incurrido en pérdidas netas en el año 2011, si bien sensiblemente inferiores, representado una disminución del 17% respecto a las del año 2010. Las pérdidas acumuladas en los años en que se han venido manifestando los efectos de la crisis del sector han reducido el patrimonio neto de la Sociedad Dominante. Esta reducción se ha visto parcialmente compensada por lo estipulado en el Real Decreto Ley 10/2008 y sus extensiones mediante el Real Decreto Ley 5/2010 y Real Decreto Ley 2/2012, que determinan que no serán computables, a efectos de determinar la necesidad de restablecer el equilibrio patrimonial las pérdidas por deterioro derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias reconocidas en las cuentas anuales en los ejercicios que van desde el 2008 hasta el 2012. Según se indica en la Nota 18 el Patrimonio Neto a estos efectos a 31 de diciembre de 2011 representa un 71% del Capital Social. Sin embargo, y según se indica en esa misma nota, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado la situación patrimonial de la Sociedad Dominante teniendo en consideración la evolución de la misma en el marco económico actual y el impacto en el patrimonio neto a efectos del cómputo de lo dispuesto en los art. 327 y 363 del TRLSC, de las operaciones de compraventa de activos provisionados. Como

consecuencia de este análisis, que contempla determinadas operaciones de compra-venta realizadas en enero de 2012 (ver Nota 37), los administradores han considerado necesario establecer medidas de restablecimiento del equilibrio patrimonial para lo cual es su intención convocar dentro de los plazos legalmente establecidos Junta General de Accionistas en la que se propondrán las medidas concretas para su consecución. Estas medidas tendrán en consideración la situación patrimonial actual y previsible de la Sociedad Dominante y se articularán las opciones que puedan ser operativas teniendo en cuenta la evolución del mercado de valores y la de la propia cotización de la Sociedad Dominante.

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, de forma directa o indirecta por la Sociedad Dominante. 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 Socios externos. 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) Socios externos

Para las adquisiciones de Socios externos, 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 Socios externos 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 Socios externos hasta el 31 de diciembre de 2009. A partir de esa fecha, el Grupo reconoce las pérdidas correspondientes a los Socios externos en el epígrafe "Socios externos" 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 estados financieros 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 participantes. 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 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

Los estados financieros utilizados en el proceso de consolidación son, en todos los casos, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011.

2.3. Información financiera por segmentos

El Grupo clasifica activos y operaciones de acuerdo a su actividad y servicios, incluyendo los ingresos y resultados de cada actividad directamente atribuibles, de las sociedades que se consolidan por el método de integración global, integración proporcional, y puesta en equivalencia. Los activos y pasivos siguen las mismas normas de asignación de los ingresos y gastos de cada actividad.

La actividad del Grupo esta organizada en los siguientes segmentos:

- Gestión de suelo.
- Promoción.
- Patrimonio en renta.
- Unidad Corporativa

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:

- (i) 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, se 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 activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2011. 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) (Ver Nota 4 (g)).

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 aplicada 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 activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2011. 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) (Ver Nota 4 (g)).

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 aplicada 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.

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 valo-

rativas, 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, reduciendo el importe de la inversión por el deterioro irreversible hasta el valor actual del 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 activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2011. 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) (Ver Nota 4 (g)).

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 aplicada 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 de 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 (Véase Nota 2.9).

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.

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) 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 financie-

ro 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 en esta categoría que sean designados como coberturas de flujos de efectivo (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 que se designan en esta categoría, corresponden a activos financieros no derivados que no se clasifican en ninguna de las otras categorías anteriormente descritas. Las adquisiciones y enajenaciones 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.

La clasificación de los activos financieros en las diferentes categorías depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. El Grupo determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Valoración inicial y posterior de los activos financieros:

- 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.
- 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 consolidado.

En los casos de bajas de activos financieros clasificados como disponibles para la venta por concepto de venta o por 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 generados por los activos disponibles para la venta se calculan 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.

Las inversiones en, patrimonio de sociedades, inferiores al 20% y donde la Sociedad Dominante no se posee influencia significativa se valoran por su coste, minorado en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como diferencia entre su valor en libros y su valor recuperable, entendido este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas

existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo.

- 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.

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.

En general, cuando no exista 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.

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 en cada cierre contable. 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 eficaces para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se muestran dentro de los fondos propios en el Estado de Resultado Global Consolidado. 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 reconoce en el patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro de “Ingresos/Gastos financieros”.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se llevan a la cuenta de resultados consolidada 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 consolidada 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 consolidada. 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 consolidada 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

Cuando un derivado no cumple los requisitos necesarios para la contabilidad de coberturas. Los cambios en el valor razonable se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada, dentro de “Ingresos/Gastos financieros”.

2.12. Existencias

Las existencias propiedad del Grupo se componen de suelo, promoción en curso y promociones terminadas, y se valoran al coste de adquisición / producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

El Grupo considera que las existencias no cumplen con los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversión inmobiliaria.

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 in-

directamente 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, se 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 activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2011. 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) (Ver Nota 4 (g)).

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 aplicada 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 todos 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 consolidados 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 impues-

to 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 oficiales 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 consolidados 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 consolidados 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 consolidados 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 libros 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 aprobados 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 temporales, que garanticen la recuperación de los mismos.

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.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean 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 traspasa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y

beneficios 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 traspaşa 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 beneficios 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 consolidada 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 consolidada 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 aplica 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 de Situación Consolidado 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 parcial. La “Obra ejecutada pendiente ejecutar” y las retenciones sobre facturas a clientes 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), dentro del epígrafe “Otros pasivos financieros” en el Balance de Situación Consolidado.

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 del 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 2011, las correspondientes al 31 de diciembre de 2010.

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.

2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

En los estados de flujos de efectivos consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades operativas del Grupo.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos.

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 no ha estado sujeto a riesgos de tipo de cambio durante el año 2011 ni tiene exposición a estos riesgos a 31 de diciembre de 2011 dado que en el año 2010 el Grupo vendió sus participadas internacionales, Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. (Brasil), y Afirma RU Internacional, S.R.L. (Rumania), y actualmente la única sociedad participada, constituida y domiciliada en el extranjero es Astroc Hungary, S.L. (Hungría) sociedad que no ha comenzado a desarrollar actividad económica. El Grupo no tiene saldos en moneda extranjera ni a 31 de diciembre de 2011 ni a 31 de diciembre de 2010.

- 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 33.020 miles de eu-

ros al 31 de diciembre de 2011 (29.575 miles de euros a 31 de diciembre de 2010). 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 165 miles de euros superior o inferior respectivamente (148 miles de euros superior o inferior en 2010).

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 2011 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 6.427 miles de euros inferior o superior, respectivamente (6.327 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2010), como consecuencia 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 2011 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 (34 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) 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 2011 y al 31 de diciembre de 2010 el Grupo tiene contratados derivados por unos nominales totales de 2.516 miles de euros y 3.608 miles de euros respectivamente que representan un 0,18% y un 0,1% 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 2011, manteniendo el resto de

variables constantes, no supondrían alteraciones en el valor razonable de importe significativo.

(b) Riesgo de crédito

Se detallan a continuación los riesgos máximos de crédito a 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	4.821.877	11.583.664
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	17.622.318	31.594.983
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10)	110.172.741	124.618.779
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 10)	1.861.691	11.636.137
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 23)	20.092.951	21.390.397
	154.571.578	200.823.960

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.

El Efectivo y otros activos líquidos equivalentes no presentan saldos significativos en los Balances de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2011 y a 31 de diciembre de 2010.

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 solicita garantías con la finalidad de minimizar el riesgo de crédito.

En préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10), al 31 de diciembre del 2011 los saldos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes representaban en conjunto un 16% del saldo (26% del saldo al cierre del ejercicio 2010).

(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 recogidos en los principales epígrafes del Balance de Situación Consolidado. Debe indicarse que, en lo referente a la Deuda con instituciones financieras, se ha recogido la previsión de pagos según los términos establecidos en el Acuerdo de Refinanciación vigente desde el 18 de enero de 2012 de la Sociedad Dominante, que incluyen la reducción de deuda por la vía de venta de activos, según se indica en Nota 20. Adicionalmente, los importes considerados están a sus valores nominales. Por estas dos razones, estos importes 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 2011 y 31 de diciembre de 2010:

Al 31 de diciembre de 2011	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Préstamos hipotecarios	-	31.284.076	42.750.448	969.882.609
Otras operaciones con entidades financieras	-	1.951.561	1.514.768	-
Deudas con instituciones financieras	-	33.235.638	44.265.216	969.882.609
Instrumentos financieros derivados	-	57.934	-	-
Otros pasivos financieros	276.834	830.503	1.583.600	42.982.054
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.057.000	32.322.951	12.042.886	17.669.886
Compromisos de inversión	-	-	-	16.886.000

Al 31 de diciembre de 2010	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Préstamos hipotecarios	-	16.787.648	333.798.634	284.596.302
Préstamo sindicado	-	-	185.366.488	557.446.963
Otras operaciones con entidades financieras	1.845.328	15.390.492	52.135.234	-
Deudas con instituciones financieras	1.845.328	32.178.140	571.300.356	842.043.265
Instrumentos financieros derivados	33.686	101.058	-	-
Otros pasivos financieros	1.364.743	43.637.259	2.088.882	102.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.279.532	52.695.117	13.089.507	16.721.607
Compromisos de inversión	-	-	16.771.000	-

Una parte significativa de los flujos de pago a corto plazo (32 millones de euros) indicados en la tabla correspondiente a 31 de diciembre de 2011 anterior, corresponde a compromisos de pago de la Sociedad Dominante. De ellos, aproximadamente 12 millones de euros están cubiertos mediante instrumentos de financiación o mediante acuerdos de pago y compensación con cuentas a cobrar. El resto, 20 millones de euros aproximadamente, unido a los flujos de caja netos previstos, genera a la Sociedad Dominante necesidades de tesorería, al cierre del ejercicio 2012, de 31 millones de euros, que junto a las cantidades ya dispuestas de las líneas de liquidez (Ver Nota 18), ofrece unas necesidades acumuladas a 31 de diciembre de 2011, contempladas en el plan de negocio, de 47 millones de euros. 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 del resto de acuerdos. No se considera, en cualquier caso, un impacto en el flujo de efectivo por estas operaciones en los próximos 2 años. 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.

Este marco de compromisos es el que se ha contemplado en el Plan de Negocio que ha sido analizado durante el proceso de refinanciación de la Sociedad Dominante, que como se menciona en la Nota 20, ha culminado el 18 de enero de 2012. De acuerdo con las previsiones de la Sociedad Dominante, la cobertura de estas necesidades se realizaría a través de la tesorería generada mediante los recursos obtenidos de ventas de suelo, stock y rentas de patrimonio. La Sociedad Dominante ha realizado una estimación prudente de los recursos que pueden obtenerse de las operaciones, teniendo en consideración la situación actual y previsible del mercado en el que opera. Sobre la base de esa estimación de ingresos es sobre la que se han determinado las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante en un medio plazo,

necesidades que se cubrirían con la financiación adicional otorgada por las entidades financieras y que se detalla en la Nota 20. Esta financiación adicional obtenida permite hacer frente a las necesidades netas de caja estimadas por los administradores para el ejercicio 2012. Dichas estimaciones asumen que determinadas negociaciones y acciones a llevar a cabo por la Sociedad concluirán con los resultados esperados.

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.

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 en el que las transacciones de ventas son muy reducidas. De hecho, dentro de las obligaciones estipuladas en los distintos pactos que forman parte del Acuerdo de Refinanciación firmado por la Sociedad Dominante en enero de 2012 no se establece ninguna obligatoriedad de que dicho ratio esté por debajo de determinados niveles (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 2011 y 31 de diciembre de 2010 (en miles de euros):

	2011	2010
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	1.398.164	1.458.133
Pasivos financieros corrientes y no corrientes (Nota 20)	45.731	47.328
Otra deuda financiera	6.840	(549)
Deuda financiera	1.450.735	1.504.912
Menos:		
Activos financieros corrientes (Nota 10)	93.290	90.216
Efectivo y otros líquidos equivalentes (Nota 14)	4.822	11.584
Total Deuda Financiera Neta	1.352.623	1.403.112
Gross Assets Value (GAV)	1.554.853	1.701.418
LOAN TO VALUE (LTV)	87,0%	82,5%

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" 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 futuros activos, recogidos (anticipos de suelos y permutas), 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 activos del Grupo.

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, 2.7, 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).

(g) Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

5. Información financiera por segmentos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 2011 y 2010, 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, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.

- 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. Unidad Corporativa. Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo, y entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio y los ingresos por re-facturaciones, se atribuyen a una unidad corporativa.

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Información por segmentos a 31/12/2011

Concepto	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	28.189.797	81.526.575	2.351.312	293.033	112.360.717
Total ingresos	28.189.797	81.526.575	2.351.312	293.033	112.360.717
Aprovisionamientos	(39.148.905)	(134.865.575)	(62.520)	-	(174.076.531)
Otros ingresos de explotación	17.257.737	-	9.562	603.749	17.871.048
Variación de las provisiones de tráfico	(260.589)	39.245.616	(4.103)	42	38.980.966
Gastos del personal	-	-	-	(6.962.749)	(6.962.749)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	(3.619)	204.769	-	201.150
Amortización	(31.757)	(285.212)	273.316	(495.837)	(539.490)
Otros gastos de explotación	(2.245.147)	(3.669.439)	(668.984)	(11.755.622)	(18.339.192)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	179	179
Resultado por venta de participaciones de empresas del grupo	-	-	-	(603.707)	(603.707)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(1.490.423)	-	(1.490.423)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.761.136	(18.051.185)	612.929	(18.920.912)	(32.598.032)
Ingresos financieros	25.508	103.330	-	2.055.889	2.184.727
Gastos financieros	(11.979.401)	(7.014.921)	(661.342)	(35.256.086)	(54.911.750)
Resultado financiero neto	(11.953.893)	(6.911.591)	(661.342)	(33.200.197)	(52.727.023)
Resultado de inversiones en asociadas	(550.592)	(1.031.841)	-	550.592	(1.031.841)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros.	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(18.743.349)	(25.994.617)	(48.413)	(51.570.517)	(96.356.896)
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	76.812.260	-	76.812.260
Inmovilizado material y activos intangibles	17.422.098	350.611	66.900	2.220.018	20.059.628
Existencias	1.166.879.473	137.768.380	-	-	1.304.647.853
Resto	166.712.240	25.359.721	13.225.016	403.112	205.700.089
TOTAL ACTIVO	1.351.013.811	163.478.713	90.104.176	2.623.130	1.607.219.830
Pasivos del segmento	713.137.163	88.464.985	44.807.613	725.875.112	1.572.284.873
TOTAL PASIVO	713.137.163	88.464.985	44.807.613	725.875.112	1.572.284.873

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

A 31 de diciembre de 2011 el Grupo no mantiene activos en el exterior por importe significativo.

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

2011					
Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(260.589)	39.245.618	(4.103)	42	(38.980.966)
Deterioro del inmovilizado material	-	(3.619)	204.769	-	201.150
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(1.490.423)	-	(1.490.423)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)
Total	(10.260.589)	39.241.997	(1.289.757)	42	27.691.693
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)

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2011 ni en 2010.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 y 2010, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria
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	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	-	-
Cargo por amortización	(48.257)	(29.433)
Bajas de amortización	-	-
Salidas del perímetro	-	-
Dotación de pérdidas por deterioro	(82.306)	-
Salida del perímetro	43.322	-
Importe neto en libros final 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 de valor	(1.043.656)	-
Importe neto en libros 2010	1.827.588	108.525
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:		
Importe neto en libros inicial	1.827.588	108.525
Altas	-	-
Bajas	-	-
Cargo por amortización	(48.252)	(29.376)
Bajas netas de amortización	-	-
Recuperación de pérdidas por deterioro	201.150	-
Importe neto en libros final 2011	1.980.496	79.149
Al 31 de diciembre 2011		
Coste o valoración	3.010.756	332.089
Amortización acumulada	(187.754)	(252.940)
Pérdidas por deterioro	(842.506)	-
Importe neto en libros 2011	1.980.496	79.149

Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
1.655.312	1.643.648	46.860	6.687.322
(840.714)	(775.484)	-	(1.901.584)
-	(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
1.673.968	1.712.993	46.860	6.776.666
(990.165)	(989.631)	-	(2.342.872)
-	-	-	(1.043.656)
683.803	723.362	46.860	3.390.138
683.803	723.362	46.860	3.390.138
-	15.995	-	15.995
(3.788)	(5.807)	-	(9.595)
(117.317)	(297.811)	-	(492.746)
3.788	2.778	-	6.566
-	-	-	201.150
566.486	438.517	46.860	3.111.508
1.670.180	1.723.181	46.860	6.783.066
(1.103.694)	(1.284.664)	-	(2.829.052)
-	-	-	(842.506)
566.486	438.517	46.860	3.111.508

A 31 de diciembre de 2011 hay inmovilizado material afecto a garantía hipotecaria cuyo valor neto contable asciende a 465 miles de euros (466 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) siendo la deuda financiera asociada de 461 miles de euros (397 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

El anticipo de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2011 corresponde, al igual que en el ejercicio anterior, a 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 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 2011 y 2010.

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 2011 y 2010, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material ni en el año 2011 ni en el año 2010.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2011 asciende a 874 miles de euros (705 miles de euros en 2010) los cuales se mantienen en uso al 31 de diciembre de 2011. 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 adquisición de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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	2011		2010	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Construcciones	764.506	(464.506)	777.582	(512.982)
Construcciones	1.221.997	(211.997)	1.240.475	(359.475)
Construcciones	544.574	(80.078)	554.881	(88.893)
Construcciones	291.925	(85.925)	298.306	(82.306)
Otro inmovilizado	438.517	-	723.362	-
	3.261.519	(842.506)	3.594.606	(1.043.656)

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:

	2011	2010
Coste arrendamientos financieros capitalizados	-	136.866
Depreciación acumulada	-	(86.038)
Importe neto en libros	-	50.828

7. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden principalmente a inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo.

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

	2011	2010
Inicio del ejercicio	78.217.874	78.523.397
Adquisiciones	84.809	148.130
Pérdidas en valor razonable	(1.490.423)	(453.653)
Final del ejercicio	76.812.260	78.217.874

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 los años 2011 y 2010.

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de las Inversiones inmobiliarias cuyo valor a 31 de diciembre de 2011 asciende a 76.812 miles de euros (78.218 miles de euros en el ejercicio 2010). La deuda hipotecaria bilateral asociada a dichos inmuebles es de 49.382 miles de euros (44.725 miles de euros en el ejercicio 2010).

A 31 de diciembre de 2011 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.648 miles de euros (1.648 miles de euros en 2010). No se han activado gastos financieros durante los años 2011 y 2010 (Nota 28).

A 31 de diciembre de 2011 existe un contrato de venta de dos activos, sujeto a condición suspensiva, por un valor de 4.640 miles de euros y un precio de venta de 4.760 miles de euros. Esta operación se ha materializado en el mes de enero de 2012, en el marco del proceso de refinanciación descrito en la Nota 20.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 2.351 miles de euros (1.910 miles de euros en el ejercicio 2010). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados según el vencimiento de los contratos mantenidos a 31 de diciembre de 2011 se detallan a continuación:

Ingresos futuros de arrendamientos	2011
A un año	1.923.770
Entre dos y cinco años	6.497.111
A más de cinco años	5.957.815
	14.378.696

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 859 miles de euros (659 miles de euros en 2010).

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 vigentes a 31 de diciembre de 2011.

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 2011.

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
A 1 de enero de 2010				
Coste	16.905.536	951.429	38.342	17.895.307
Amortización acumulada	-	(820.661)	(9.548)	(830.209)
Importe neto en libros	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
A 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 libros 2010	16.905.536	52.965	25.863	16.984.364
Importe neto en libros inicial	16.905.536	52.965	25.863	16.984.364
Altas	-	10.500	-	10.500
Cargo por amortización	-	(43.815)	(2.929)	(46.744)
A 31 de diciembre de 2011	16.905.536	19.650	22.934	16.984.120
Coste	16.905.536	977.260	38.342	17.910.138
Amortización acumulada	-	(957.610)	(15.408)	(973.018)
Importe neto en libros 2011	16.905.536	19.650	22.934	16.984.120

No se han producido movimientos significativos en este epígrafe durante los años 2010 y 2011.

Los “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. Las obras de urbanización no han comenzado a 31 de diciembre de 2011.

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 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	2011	2010
Saldo inicial	5.218.927	6.665.549
Participación en el resultado	(1.200.208)	(1.446.892)
Otros	(940.209)	270
Saldo final	3.078.510	5.218.927

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas de 1.032 miles de euros (una pérdida de 2.351 miles de euros en el ejercicio 2010), del cual 168 miles de euros de resultado positivo corresponden a su participación en el resultado de las entidades asociadas con valor razonable negativo al 31 de diciembre 2011 (Ver nota 23). El importe restante de 1.200 miles de euros de pérdida de la “Participación en el resultado” corresponde a la aportación de las entidades asociadas con valor razonable positivo, que son Masía de Montesano, S.L. y Nova Panorámica, S.L..

La reducción por importe de 940 miles de euros corresponde a la baja de la participación en la sociedad Marina Litoral, S.L. como consecuencia de la disolución de la misma por liquidación durante el año 2011 (Nota 1).

En el ejercicio 2010, se registró la baja en la participación en la sociedad Viviendas Protegidas Molinet, S.L., con la inscripción definitiva en

el Registro Mercantil de la disolución con liquidación de dicha sociedad (Notas 1 y 23). Como consecuencia de esta liquidación se registró una pérdida en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2010 por un importe de 123 miles de euros.

Adicionalmente, 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 las 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.

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 2011

Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio / (Pérdida)	% de participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	146.845	93.425	-	-	47,50%	28.072
Landscape Ebrosa, S.L.	63.847.246	75.481.570	2.535.657	(608.650)	49,50%	-
Masía de Montesano, S.L.	6.677.550	1.782.523	138.785	(28.019)	33,33%	1.428.401
Nova Panorámica, S.L.	22.150.919	22.067.677	84.898	(1.221.371)	50,00%	1.622.037
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.166.196	1.265.020	-	-	40,00%	-
	93.988.756	100.690.215	2.759.340	(1.858.040)		3.078.510

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

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 2011 y a

31 de diciembre de 2010 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Las sociedades asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2011 y 2010.

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011		2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	9.546.574	-	9.636.605	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	45.800	-	2.192.480
Préstamos y cuentas a cobrar	18.345.777	91.826.964	47.807.037	76.811.742
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	444.461	1.417.230	424.627	11.211.510
	28.336.812	93.289.994	57.868.269	90.215.732

La totalidad de los activos financieros 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:

	2011	2010
Saldo inicial	9.636.605	7.786.605
Altas	-	1.850.000
Bajas	(90.031)	-
Saldo final	9.546.574	9.636.605
Menos: Parte no corriente	9.546.574	9.636.605
Parte corriente	-	-

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2011 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	-	74
	-	9.546.574

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

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 2011.

El detalle del patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figura en las últimas cuentas anuales aprobadas de las sociedades a de 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2010	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	17.091.950	(2.287.513)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	46.212.262	(84.500)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	32.381.958	(844.644)
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)

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 2011 ascienden a 46 miles de euros (2.192 miles de

euros en 2010). 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 2011

	2011		2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos con empresas de control conjunto	-	37.306.743	-	37.041.469
Créditos con empresas vinculadas	26.830.125	261.083	25.922.230	6.803.360
Créditos con empresas asociadas	-	40.525.367	9.500.000	30.799.800
Otros créditos	1.515.652	13.733.771	12.384.807	2.167.113
	28.345.777	91.826.964	47.807.037	76.811.742
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	(10.000.000)	-	-	-
Total neto de activos financieros no corrientes	18.345.777	91.826.964	47.807.037	76.811.742

El saldo al cierre de los préstamos y cuentas a cobrar se aproxima al valor razonable y la mayor parte de los préstamos y cuentas a cobrar corrientes tienen establecida duración anual con prórroga tácita por un año y está previsto que esta prórroga se produzca en el año 2012.

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

	2011	2010
Año de vencimiento		
2012	-	21.884.807
2013	1.515.652	-
2015	26.830.125	25.922.230
Total	28.345.777	47.807.037

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 parti-

cipativos 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 2011 y 2010:

	2011		2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	32.612.446	-	32.512.447
Préstamos ordinarios	-	4.022.940	-	4.465.234
Intereses de préstamos ordinarios	-	670.223	-	61.694
Intereses de préstamos participativos	-	1.134	-	2.094
	-	37.306.743	-	37.041.469

Durante el ejercicio 2011 el Grupo ha reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos por importe de 19 miles de euros (330 miles de euros en el ejercicio 2010) (Nota 28).

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se detallan a continuación:

	2011	2010
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
Cuenta corriente	261.083	2.127.385
Préstamos	25.922.229	25.801.634
Intereses devengados	907.896	4.796.590
	27.091.208	32.725.590
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	(10.000.000)	-
	17.091.208	32.725.590

Los principales acuerdos celebrados con empresas vinculadas durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011, se describen a continuación:

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 Grupo del accionista Grupo Rayet, S.A.U. firmaron un acuerdo de novación del 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. En virtud de los acuerdos recogidos en esta novación, durante el año 2010 la Sociedad compensó 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 había iniciado a esa fecha para la refinanciación de su deuda con todos sus acreedores no financieros y comerciales, han firmado un Acuerdo de refinanciación de deuda. En virtud de dicho acuerdo se establecía 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 ofrecían un saldo neto acreedor para Quabit Inmobiliaria, S.A. de 4.298.523 euros sería 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, sería 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 establecía una cláusula de mejora de condiciones por la cuál Grupo Rayet, S.A.U. asumía 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 considerase que alguno de esos acuerdos fuese más favorable que el pactado entre la Sociedad y Grupo Rayet, S.A.U.

Como consecuencia de este acuerdo, en el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2010 se reclasificaron 4.299 miles de euros al activo corriente, manteniéndose el resto de la deuda pendiente, es decir, 25.922 miles de euros, como activo no corriente.

Durante el año 2011 se ha producido la compensación prevista de 4.299 miles de euros y se han devengado intereses por importe de 908 miles de euros.

Grupo Rayet, S.A.U. ha comunicado a la Sociedad Dominante que ha iniciado recientemente un proceso de refinanciación de su endeudamiento y del de sus empresas filiales, en el que se incluye la solicitud de declaración de concurso voluntario por parte de una de sus filiales, que se encuentra en estos momentos pendiente de admisión por parte del Juzgado. Desde el año 2008 hasta la fecha Grupo Rayet, S.A.U. ha venido reduciendo el importe de la deuda que mantiene con la Sociedad Dominante y en el año 2011 se ha producido, como se indicaba anteriormente, una cancelación vía compensación de 4.299 miles de euros en cumplimiento de los términos del acuerdo de refinanciación firmado el 25 de enero de 2011. Atendiendo a las perspectivas de evolución poco favorables del sector mencionadas en la Nota 2.1), y en la medida en que el proceso de refinanciación está en una fase incipiente, la Sociedad Dominante, siguiendo el principio de prudencia, ha decidido dotar una provisión por deterioro de este préstamo estimada en base a la información disponible en un importe de 10.000 miles de euros. Dicha dotación se encuentra registrada en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la Cuenta de Resultados adjunta.

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 2010 un tipo de interés igual a Euribor + 2 puntos.

Durante el año 2010 se firmó un acuerdo de compensación de deuda con la sociedad 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 cancelaron saldos deudores recogidos en el activo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009 por un importe total de 846 miles de euros y saldos acreedores

recogidos en el epígrafe Pasivos financieros corrientes por importe de 2.900 miles de euros. Adicionalmente, para determinar el importe de liquidación, se consideraron todas las operaciones devengadas y pendientes de pago desde el 1 de enero de 2010 hasta la fecha del acuerdo.

Créditos a empresas asociadas:

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 Ebrosa, S.L. por importe de 32.819 miles de euros. La retribución 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.

En el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011, del préstamo participativo, mencionado en el párrafo anterior, no se devengaron ingresos por intereses financieros. El Grupo registró ingresos por intereses financieros de 269 miles de euros (Ver Nota 32) por contratos ordinarios mantenidos con la asociada Nova Panorámica, S.L.

En el ejercicio económico finalizado a 31 de diciembre de 2011 se pasó a “Activo Financiero Corriente” el importe de 9.500 miles de euros que aparecían a 31 de diciembre de 2010 clasificados como Activo no corriente debido a que su vencimiento ha pasado a ser inferior a 12 meses.

Estos saldos se presentan por su coste amortizado. El tipo de interés de los préstamos ordinarios ha sido el 4,13% anual (en 2010, entre el 1,75 % y el 3,26% anual).

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 11.436 miles de euros en 2011 (11.041 miles de euros en 2010), El efecto financiero de la actualización de esta cuenta a cobrar se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2011		2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	1.145.457	-	10.730.296
Depósitos y fianzas	444.461	271.773	424.627	481.214
	444.461	1.417.230	424.627	11.211.510

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 componía principalmente de un importe de 7.600 miles de euros correspondiente a una imposición a plazo fijo con Nova Caixa Galicia Banco, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante, y ha sido cancelado por aplicación a su finalidad en el año 2011. La totalidad de las imposiciones a plazo fijo, tanto en el ejercicio 2011 como en el 2010, están pignorados en garantía para 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 entre el 0,3% y el 1,5 % (el 1,25% anual en el ejercicio 2010).

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2010 un importe de 72 miles de euros mantenidos con sociedades del Grupo Rayet . A 31 de diciembre de 2011 los depósitos y fianzas incluyen 4 miles de euros mantenidas con Nova Caixa Galicia Banco, S.A.

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 2011 y 2010, 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 2011

Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Nocial	Valor razonable		Vencimientos nocials	
			Derivados de activo (Nota 10)	Derivados de pasivo (Nota 20)	2012	2013
Tipo de interés	Swap de tipo de interés	2.516.111	-	57.934	1.494.628	1.021.483
		2.516.111	-	57.934	1.494.628	1.021.483

El derivado, incluido en la tabla anterior, cuyo nocional asciende a 2.516 miles de euros (3.608 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) 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.

Los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2011 se contabilizan por su valor razonable y corresponden a derivados no eficientes y se clasifican dentro del Nivel 2 de acuerdo a los siguientes niveles definidos en norma contable NIIF 7 – “Instrumentos Financieros Información a Revelar”:

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

	2011	2010
Valor Razonable al inicio del ejercicio	(134.744)	(1.567.326)
Valor Razonable al final del ejercicio	(57.934)	(134.744)
Ajuste del valor razonable de los derivados pendientes de vencimiento	76.810	1.432.582
Ajustes por cambio en el valor razonable por derivados vencidos	-	(1.360.097)
Total variación del valor razonable de derivados (Nota 28)	76.810	72.485
Resultado financiero por liquidaciones de intereses del ejercicio:		
Gastos financieros (Nota 28)	-	441.685
	-	441.685

El valor razonable de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2010 era de 134.744 euros y durante el ejercicio 2010 vencieron derivados por importe nocional de 76.000 miles de euros que correspondían a contratos de permuta de tipos de interés que generaban pagos de ti-

pos 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 nocional) en cuyo caso devengaba a Euribor menos un diferencial y cobros a tipos variables de Euribor.

12. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011	2010
Suelo	1.540.801.554	1.537.687.891
Promoción en curso	14.246.690	79.231.296
Promociones terminadas	150.744.278	257.190.718
Anticipos a proveedores	16.504.039	16.790.079
Otras	1.826.154	2.510.838
Coste	1.724.122.715	1.893.410.822
Deterioro	(419.474.862)	(455.728.522)
Valor neto contable	1.304.647.853	1.437.682.300

La práctica totalidad de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en Nota 20, (préstamos bilaterales promotor y suelo) y para el pago de una cuenta con Hacienda Pública por aplazamientos de pago de impuestos por distintos 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 2011 el Grupo ha reconocido un importe neto de recuperación de deterioro de 36.254 miles de euros (29.985 miles de euros de pérdidas por deterioro en 2010), debido al efecto neto del registro de deterioro y a la aplicación de la provisión por este concepto en las ventas realizados en el año 2011.

Durante el ejercicio 2011 se han capitalizado gastos financieros y similares por importe de 595 miles de euros (2.743 miles de euros en 2010) siendo a 31 de diciembre de 2010 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias asciende a 43.203 miles de euros (54.613 miles de euros a 31 de diciembre de 2010). El tipo de interés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados durante el ejercicio 2011 ha sido de aproximadamente Euribor más un diferencial entre 1 y 1,5 puntos, tanto en el ejercicio 2011 como en el 2010 (Ver Nota 28).

A 31 de diciembre de 2011, del importe total del valor neto contable de existencias, 918.935 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (1.223.723 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

La línea "Otras" recoge, principalmente, las existencias aportadas por las UTEs en concepto de costes incurridos por obras de urbanización, y 2010 es el siguiente:

Del saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" al 31 de diciembre de 2011 existe un importe de 6.615 miles de euros (6.864 miles de euros en 2010) 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 16.886 miles de euros (16.771 miles de euros en 2010). 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 66.332 miles de euros aproximadamente (67.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2010), de este importe 3.048 miles de euros corresponde a "Anticipos

de clientes". En relación a estas permutas, el Grupo ha activado en existencias de suelo en el ejercicio 2011 un importe de 10 miles de euros (87 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2011 y 2010 presenta la siguiente composición:

	2011	2010
Anticipos en promociones	2.474.589	2.751.674
Anticipos en ventas de terrenos	3.659.890	9.624.540
Otros	103.116	473.659
	6.237.595	

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 se encuentran, por tanto, en disposición de ser entregadas a los clientes.

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2011 que ascienden a 171.819 miles de euros (51.204 miles de euros en 2010), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 6.135 miles de euros (12.377 miles de euros en 2010). Dentro del importe de compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones, se incluye un contrato de compraventa con la sociedad NCG Grupo Inmobiliario, S.L., perteneciente a CxG Corporación Novacaixa Galicia, S.A., accionista significativo de la Sociedad dominante, por importe de 21.320 miles de euros. Estos compromisos estaban sometidos a condiciones suspensivas que quedaron resueltas en Enero de 2012 (Nota 18). Adicionalmente, existe un contrato de compra-venta con una sociedad vinculada a un miembro del consejo de administración por valor de venta de 1.639 miles de euros (Notas 20 y 37).

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 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011	2010
Clientes, empresas vinculadas (Nota 32)	913.873	1.340.232
Clientes, empresas de control conjunto (Nota 32)	42.462	42.462
Clientes	14.188.290	27.696.091
Deudores varios	2.477.693	2.516.198
Clientes de dudoso cobro	11.051.777	10.957.988
Deterioro de cuentas a cobrar	(11.051.777)	(10.957.988)
	17.622.318	31.594.983

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:

	2011	2010
Saldo inicial	(10.957.988)	(11.505.758)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(93.789)	(1.303)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	-	386.911
Reversión de importes no utilizados	-	162.162
Saldo final	(11.051.777)	(10.957.988)

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 2011 y al 31 de diciembre de 2010, 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. La antigüedad de estas cuentas es la siguiente:

	2011	2010
Más de 12 meses	(11.051.777)	(10.957.988)
	(11.051.777)	(10.957.988)

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 2011 y 2010 era sin retribución o referenciado a un tipo de interés de mercado que oscila entre el 0,30% y el 0,84%. Su saldo al 31 de diciembre de 2011 de 4.822 miles de euros (11.584 miles de euros al 31 de diciembre de 2010) se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2011, 221 miles de euros (3.638 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) 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 2011 incluye un importe de 6 miles de euros (214 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) mantenidos con Nova Caixa Galicia Banco, S.A., 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:

	2011	2010
POR TIPOLOGÍA DE OBRAS		
Urbanización	41.658.248	41.658.248
	41.658.248	41.658.248
POR SITUACIÓN		
Contratos en curso:		
Obra realizada	36.576.728	36.484.058
Obra pendiente de realizar	5.081.520	5.174.191
	41.658.248	41.658.248

La práctica totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2011 existe un saldo de “Obra ejecutada pendiente de certificar” de 4.274 miles de euros (4.428 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) 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 2011 y 2010.

Las pérdidas acumuladas a 31 de diciembre de 2011 generadas por los contratos de construcción en curso ascienden a 421 miles de euros (una pérdida acumulada de 359 miles de euros a 31 de diciembre de 2010). El margen medio de la actividad de construcción está alrededor de un -1% (un -1% al 31 de diciembre de 2010). 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 estas las cuentas anuales consolidadas, por parte del Ayuntamiento corres-

pondiente, 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).

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 2011 y 2010 es la siguiente

	Nº Acciones	Valor Nominal	Capital Social
Saldo a 1 de enero de 2011	1.280.145.353	0,2	256.029.071
Saldo a 31 de diciembre de 2011	1.280.145.353	0,2	256.029.071
Saldo a 1 de enero de 2010	1.280.145.353	0,2	256.029.071
Saldo a 31 de diciembre de 2010	1.280.145.353	0,2	256.029.071

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se detallan a continuación:

	2011	2010
Sociedad	Porcentaje de participación	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.	49,90%	53,49%
Martibalsa, S.L.	24,58%	24,58%

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 28 de junio de 2011, acordó delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar, en una o varias veces, aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad

máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad Dominante en la fecha de la autorización. Todo ello con facultad de sustitución y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 22 de junio de 2010.

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 (CNMV) 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. Con fecha 23 de marzo de 2011 Grupo Rayet, S.A.U. remitió información relevante a la CNMV en relación con los compromisos asumidos con motivo de la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre las acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.. En dicha información Grupo Rayet, S.A.U. comunicó que su participación en la Sociedad Dominante había bajado hasta un 49,932%, quedando el free float situado en el 21,432% a esa fecha.

Las operaciones realizadas en años anteriores sobre acciones propias se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones. Con fecha 28 de Junio de 2011, la Junta General de Accionistas ha autorizado al Consejo de Administración, a la realización de operaciones de compra-venta de acciones. La cuantía máxima autorizada es del 10% del capital social y el plazo de vigencia de la autorización es de 5 años. El número de acciones propias a 31 de diciembre de los ejercicios 2011 y 2010 es de 928.441 acciones que representan 186 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 10%.

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 Dominante 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 Dominante a GEM en el Contrato de Línea de Capital continúen vigentes, y (vi) que la Sociedad Dominante 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 refe-

rida 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 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 la Sociedad Dominante, representativas de aproximadamente un 5% del capital actual de la Sociedad Dominante, 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 Dominante 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 Dominante.

Hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas no se ha realizado ninguna ampliación de capital al amparo de lo establecido en este contrato de línea de capital.

17. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Reserva Legal	Otras Reservas
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)
Aplicación del resultado del 2010	-	(116.249.509)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	4.847.600	(698.915.819)

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2011 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 2011 asciende a 86.419 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 1.838 miles de euros a 31 de diciembre de 2011. 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, 5/2010 de 31 de marzo, y Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero.

El Real Decreto 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 (sustituídos 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 Real Decreto Ley 5/2010 de 31 de marzo y el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero han ampliado la vigencia de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de Diciembre, anteriormente mencionado, de manera que ésta ha quedado extendida hasta el año 2012.

De este modo, a efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución prevista en los artículos 327 y 363 del TRLSC, el patrimonio neto computable de la

Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011 es el que se muestra a continuación:

Importes (en euros)

Capital social (1)	256.029.071
Prima de Emisión	568.901.529
Reservas	68.339.464
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(808.856.090)
Resultado del ejercicio	(82.255.347)
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.792.747
Subvenciones y donaciones	45.266
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	1.838.013
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios (*)	28.996.517
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad Dominante	150.058.603
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	179.055.120
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2011 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC (2)	180.893.133
% SOBRE EL CAPITAL SOCIAL (2)/(1)	71%

(*) La Sociedad Dominante ha considerado razonable incluir en el cómputo del patrimonio neto, a los efectos indicados, no solo las provisiones de deterioro correspondientes a los activos de su propiedad, sino también las pérdidas por deterioro de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias de sus sociedades participadas que se han registrado en la Sociedad a través de la depreciación de las inversiones en patrimonio.

A 31 de diciembre de 2011 el Patrimonio Neto representa un 71 % del Capital Social, por lo que, a dicha fecha, la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en el supuesto de saneamiento contemplado en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado, en cualquier caso, la situación patrimonial de la Sociedad Dominante teniendo en consideración la evolución prevista en el marco económico actual y el impacto en el patrimonio neto a efectos del cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC, de las operaciones de compraventa de activos provisionados. Como consecuencia de este análisis, que contempla determinadas operaciones de compra-venta en enero de 2012 (ver Nota 37), los administradores han considerado necesario establecer medidas de restablecimiento del equilibrio patrimonial para lo cual es su intención convocar, dentro de los plazos legalmente establecidos,

Junta General de Accionistas en la que se propondrán las medidas concretas para su consecución. Estas medidas tendrán en consideración la situación patrimonial actual y previsible de la Sociedad Dominante y se articularán las opciones que puedan ser operativas teniendo en cuenta la evolución del mercado de valores y la de la propia cotización de la Sociedad Dominante.

Las operaciones de compra-venta de activos realizadas a entidades financieras con fecha 18 de enero de 2012, han generado un resultado positivo de la Sociedad Dominante de 30.104 miles de euros. No obstante, los deterioros provisionados por importe de 80.588 miles de euros correspondientes a dicho activos, han generado un impacto patrimonial negativo a los efectos de lo dispuesto en el TRLSC, por lo que al consolidar ambos efectos resulta un neto negativo de 50.484 miles de euros.

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 2011 y 2010 se detalla a continuación:

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

	2011	2010
Deudas con partes vinculadas (Nota 32)	3.227.500	11.324.448
Deudas con negocios conjuntos (Nota 32)	887.945	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	39.809.375	55.377.506
Total	43.924.820	67.589.899
Menos acreedores comerciales no corrientes	5.032.255	5.950.000
Acreedores comerciales corrientes	38.892.565	61.639.899

Al 31 de diciembre de 2011, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 2.394 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios

Años	2011	2010
2013	32.255	-
Resto	5.000.000	5.950.000
	5.032.255	5.950.000

prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet, S.A.U. (10.535 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) y 789 miles de euros corresponden a importes pendientes de pago derivados de trabajos de construcción realizados por otras sociedades accionistas (738 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) (Nota 32).

La totalidad del saldo de acreedores comerciales, tanto a largo como a corto plazo, está denominado en euros.

El saldo contable al cierre de 2011 y 2010 se aproxima al valor razonable.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente al ejercicio 2011:

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	Importe (miles €)	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	4.510	53%
Resto	4001	47%
Total pagos del ejercicio	8.511	100%
PMPE (días) de pagos	106	Días
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	61.639.899	68.655.159

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas proveedores y acreedores corrientes del pasivo corriente del balance de situación.

ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Dado que la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de

5 de julio establecía que esta información debería desglosarse a partir del año 2011, no existen datos comparativos del año 2010.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2011 y 2010 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

El importe de Acreedores comerciales incluido en el Pasivo corriente al 31 de diciembre de 2011 que acumula un aplazamiento de pago superior a 85 días es de 6.064 miles de euros (2.621 miles de euros al 31 de diciembre de 2010), lo que supone un 6,9% al 31 de diciembre 2011 del importe total (5% a 31 de diciembre de 2010). 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 en tercer lugar se refiere al conjunto de los proveedores y acreedores comerciales que totaliza, al 31 de diciembre de 2011, 88.093 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 tengan 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

20.1 Deudas con entidades de crédito

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

	2011		2010	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	464.920.304	50.485.924	594.473.438	46.272.087
Préstamo sindicado	699.911.376	6.953.532	684.042.331	8.421.613
Líneas de crédito intereses	75.553.298	-	50.349.507	-
Crédito dotación liquidez	47.804.185	-	43.818.918	-
Otros préstamos	22.860.631	-	100.853	-
Pólizas de crédito	12.892.256	-	7.316.605	-
Acreedores arrendamiento financiero	-	-	3.523	-
Efectos descontados	-	-	10.762.441	-
Intereses	16.781.814	-	12.571.737	-
Total	1.340.723.864	57.439.456	1.403.439.353	54.693.700

Proceso de restructuración de deuda bancaria:

Los administradores de la Sociedad Dominante pusieron en marcha a principios del año 2011 un proceso de revisión del plan de negocio de la Sociedad Dominante como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras para buscar fórmulas que permitieran obtener el soporte financiero necesario para el desarrollo de la actividad de la Sociedad Dominante. Este proceso se ha ido desarrollando durante todo el año 2011 y ha culminado con la firma el 18 de enero de 2012 de un Acuerdo Marco de Refinanciación. La Sociedad Dominante ha ido informando del desarrollo de este proceso en sus Declaraciones Trimestrales, en su Informe Financiero Semestral y mediante la comunicación de Hechos Relevantes de fechas 28 de junio, 28 de noviembre, 29 de noviembre y 30 de diciembre de 2011 y 19 de enero de 2012.

Premisas y pactos del Acuerdo de Refinanciación

El 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante firmó con la práctica totalidad de sus entidades financieras un Acuerdo Marco de Refinanciación. Las premisas de la restructuración de endeudamiento financiero recogidas en dicho acuerdo son:

- (i) Transformación de la financiación sindicada (Préstamo sindicado, Contrato de crédito para la financiación de intereses y Contrato de Crédito para la Dotación de Liquidez, cuyas características se detallan más adelante) en tantas financiaciones bilaterales como entidades participaban en la misma, con la introducción de términos y condiciones que permiten una operativa más flexible a la Sociedad Dominante, mejoran su situación financiera y son más acordes a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora.
- (ii) Otorgamiento de líneas de crédito adicionales que permiten garantizar la viabilidad a medio plazo.
- (iii) Adquisición de determinados activos por algunas entidades para la cancelación de la deuda financiera.
- (iv) Dar posibilidad en el futuro de adquisición por parte de las entidades de activos que permitan reducir el endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.
- (v) Refinanciación de la totalidad del endeudamiento financiero que no se cancele mediante las operaciones de compra anteriormente citadas, incluyendo, entre otras cuestiones, la extensión de los pla-

zos de vencimiento del mismo y la articulación de mecanismos que permitan carencia de principal e intereses.

Con anterioridad a la firma del Acuerdo Marco las entidades acreedoras y la Sociedad Dominante suscribieron pactos por los que se formalizaban las operaciones anteriores, los cuales quedaron sometidos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Estas condiciones suspensivas fueron declaradas cumplidas en el propio Acuerdo Marco de Refinanciación de 18 de enero de 2012.

Los acuerdos, pactos y garantías que forman parte del Acuerdo de Refinanciación son los siguientes:

- (i) Cancelación de garantías hipotecarias de financiación sindicada.
- (ii) Cancelación de prendas y financiación sindicada mediante escritura otorgada el 30 de diciembre de 2011.
- (iii) Adquisiciones de activos mediante contratos privados de compraventa que quedaron elevados a público con carácter simultáneo al otorgamiento del Acuerdo de Refinanciación. Se firmaron operaciones de compraventa de activos (activos inmobiliarios y participaciones en sociedades) con 9 entidades financieras o sociedades pertenecientes a sus grupos empresariales, operaciones que han supuesto una reducción de endeudamiento financiero con efectos 18 de enero de 2012, por un importe total de 357.427 miles de euros. Los impactos que tienen estas operaciones en los principales epígrafes de Balance de Situación y Cuentas de Resultados en enero de 2012 se desglosan en la Nota 37 de Hechos posteriores.
- (iv) Modificación de la Financiación Bilateral existente y otorgamiento de financiaciones bilaterales resultantes o adicionales, mediante acuerdos por los que:
 - La Sociedad Dominante y cada uno de sus acreedores bilaterales novan los contratos bilaterales preexistentes (con excepción de dos entidades que no forman parte de la financiación sindicada y representan un 1,08% de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2011). Las novaciones contemplan carencia en el pago de principal e intereses hasta el 28 de diciembre de 2016.
 - Las entidades que participaban en la financiación sindicada otorgan financiación bilateral resultante de la ruptura de la financiación sindicada y se otorgan, en su caso, garantías reales sobre activos inmobiliarios y participaciones en sociedades que garantizaban la financiación sindicada.
 - Determinadas entidades otorgan financiación adicional para dotar de liquidez a la Sociedad Dominante y para atender costes del proceso de refinanciación y de mantenimiento de los activos. En cuanto a la dotación de liquidez comprometida asciende a 49.300 miles de

euros. A 31 de diciembre de 2011 se había dispuesto, a través de operaciones de compraventa de activos y de fórmulas transitorias de liquidez de un importe total de 16.300 miles de euros quedando, por tanto, pendiente de disponer un importe de 33.000 miles de euros.

(v) Contratos privados de opción de compra

La financiación bilateral otorgada resultante de la ruptura de la financiación sindicada, la dotación de liquidez, la financiación de los costes del proceso de restructuración y del mantenimiento de los activos se articula a través de préstamos bilaterales que tienen las siguientes características:

- Tramos de la nueva financiación: Cada uno de los nuevos contratos recoge diferentes Tramos de financiación. Los Tramos, que son o no de aplicación, según la situación específica de cada entidad, son los siguientes:

Tramo A: Recoge la financiación de la financiación sindicada no cancelada a través de operaciones de compraventa de activos.

Tramo B: Recoge el importe de la financiación de las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante.

Tramo C: Corresponde al importe de los gastos de mantenimiento de los activos.

Tramo D: Recoge el importe de los costes asociados al proceso de restructuración de deuda financiera.

Tramo E: Corresponde a la refinanciación, con los mismos fines, de los conceptos previstos en el Tramo 3 del Contrato de crédito para la financiación de intereses.

Tramo F: Tramo otorgado para dar cobertura a los intereses devengados por los importes dispuestos del resto de Tramos y de la financiación bilateral preexistente. Se crea un subtramo F1 que tiene un carácter de préstamo participativo a los efectos de lo dispuesto en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas vigentes de carácter fiscal y de fomento. Por lo tanto, y según lo dispuesto en el citado RD Ley, el importe dispuesto de este Tramo tendrá la consideración de patrimonio contable a los efectos de determinación de si la Sociedad Dominante se encuentra o no incurso en los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en la Ley de Sociedad Dominantes de Capital.

- Tipo de interés: El tipo de interés aplicable es el Euribor más 2 puntos porcentuales.
- Fecha de vencimiento: La fecha de vencimiento final queda establecida en el día 28 de diciembre de 2016. Los subtramos F1 tienen establecidos vencimientos anuales con mecanismos de renovación automática hasta el 28 de diciembre de 2016.
- Se constituyen hipotecas sobre activos inmobiliarios y prendas sobre acciones propiedad de la Sociedad Dominante como garantía de todos los Tramos de financiación excepto el Tramo F1.
- No se establecen condicionantes en cuanto al cumplimiento de ningún ratio económico o financiero.

Todos los pactos firmados enmarcados en el Acuerdo de Refinanciación adquieren su plena vigencia el 18 de enero de 2012 con el levantamiento de las condiciones suspensivas. Por esta razón, en el detalle de composición de deuda que aparece al comienzo de esta Nota, se recoge la financiación sindicada como vigente.

Sin embargo, y en la medida en que la estructura de la deuda, su importe y su calendario de vencimientos ha cambiado de forma significativa con la entrada en vigor de dichos pactos, el Grupo considera relevante presentar, a efectos comparativos, no solo la situación de la deuda financiera existente a 31 de diciembre de 2010, con la existente a 31 de diciembre de 2011, sino también la estructura de vencimientos

de la deuda una vez tenidos en cuenta los impactos principales que resultan del Acuerdo de Refinanciación, descontando en este caso el importe de la deuda que ha sido cancelada con las operaciones de compra-venta, realizada en enero de 2012. Esta situación es la que se recoge en la columna “Situación a 18/01/2012 (acuerdo de refinanciación)” de la tabla de vencimientos adjunta:

Vencimientos de la deuda	Situación a 31/12/2011	Situación a 18/01/2012 (acuerdo de refinanciación)	Situación a 31/12/2010
Ejercicio 2011	-	-	60.017.144
Ejercicio 2012	428.586.409	60.082.448	357.332.276
Ejercicio 2013	207.072.667	15.924.136	198.662.812
Ejercicio 2014	166.315.822	8.497.336	154.656.856
Ejercicio 2015	442.492.316	8.506.102	418.624.433
Ejercicio 2016 y posteriores	160.343.743	954.373.441	283.845.927
	1.404.810.958	1.047.383.463	1.473.139.449

En cuanto a los vencimientos en el año 2012 situación de la deuda a 18 de enero de 2012, deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- 15.509 miles de euros corresponden a intereses devengados a 31 de diciembre que tienen su cobertura a través de préstamos con vencimiento en 2016.
- 11.338 miles de euros corresponden a la deuda con las dos entidades financieras que no han firmado el acuerdo de refinanciación y que representan un 1,08% de la deuda bancaria existente a 31 de diciembre de 2011. La totalidad de este importe corresponde a préstamos bilaterales garantizados con activos hipotecados. De este importe, préstamos por un valor total de 10 millones de euros se encuentran vencidos a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien la entidad titular del crédito ha manifestado su intención de novar el préstamo prorrogando los vencimientos al menos dos años. En el otro caso, la deuda está pendiente de

vencimiento y se espera alcanzar un acuerdo antes de la fecha de su acaecimiento. En los dos casos, al ser deudas bilaterales con garantía sobre activos cuyo Loan To value está por debajo del 100% cabe arbitrar fórmulas que permitan alcanzar un acuerdo con las dos entidades.

De acuerdo con la normativa aplicable, la Sociedad Dominante 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 al 31 de diciembre de 2011 adjunto. El detalle incluido en la tabla anterior presenta el importe nominal de su endeudamiento bancario en función de su vencimiento. Adicionalmente, en el caso de la deuda a 31 de diciembre de 2011, se ha deducido el importe de la deuda cancelada a través de venta de activos. 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 adjunto.

Financiación sindicada

A continuación se resumen los elementos más significativos de la financiación sindicada (Préstamo sindicado, Contrato de crédito para la financiación de intereses y Contrato de Crédito para la Dotación de Liquidez) que ha sido, o bien cancelada a través de compraventas o convertida en deuda bilateral.

(i) Préstamo sindicado:

Préstamo firmado inicialmente con un sindicato de bancos en diciembre de 2006 y que fue novado sucesivamente en 19 de junio de 2008 y 29 de junio de 2009. El importe máximo y el dispuesto a 31 de diciembre de 2011 se detallan en la siguiente tabla:

Tramo	Concepto	Importe Total	Dispuesto a 31/12/11 - Deuda	Dispuesto a 31/12/11 - Avalos
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 avalos	20.412.466	20.412.466	-
Total		713.512.546	713.512.546	-

Tramo	Concepto	Importe Total	Dispuesto a 31/12/10 - Deuda	Dispuesto a 31/12/10 - Avalos
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 avalos	20.412.466	14.447.814	5.964.650
Total		713.512.546	707.547.894	5.964.650

La cifra de dispuesto al 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponde al nominal del préstamo sindicado, por lo que no coincide con el importe que se recoge en la Tabla inicial de esta Nota cuyos importes corresponden al coste amortizado.

El calendario de amortización del préstamo sindicado era 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 sindicado 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 el 31 de diciembre de 2011. Conforme a los términos de los pactos enmarcados en el acuerdo de refinanciación, esta obligación ha quedado sin efecto y por tanto no ha sido necesario calcularlos.

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 pignoralos 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 2011 figuran en el pasivo corriente del Balance de Situación, no obstante no debían realizarse amortizaciones del principal hasta el 15 de diciembre de 2012.

El préstamo sindicado se encontraba contabilizado por su coste amortizado.

(ii) 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 eran 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 era igual a Euribor más un 2%.

El calendario de amortización de este contrato de crédito era 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 establecía el préstamo sindicado descrito en el apartado anterior.

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 pignoralos 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, 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 2011 ascendía a 77.379 miles de euros (50.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

(iii) 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 tenía 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 pasaría a ser de 11.000.000 de euros a partir de 15 de junio de 2010. La Sociedad Dominante fue obteniendo sucesivas autorizaciones de las entidades financieras para aplazar esta reducción de importe máximo de Tramo 2.

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

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

El préstamo establecía el cumplimiento de las mismas obligaciones de carácter financiero que establecían 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 pignoralos 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, independientemente de las fechas de vencimiento.

El importe dispuesto de este crédito a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 47.804 miles de euros (43.819 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

Préstamos hipotecarios:

El saldo a 31 de diciembre de 2011 de los préstamos bilaterales con garantía hipotecaria asciende a 449.128 miles de euros (551.548 miles de euros a 31 de diciembre de 2010), que tienen garantía hipotecaria constituida sobre existencias, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias.

Líneas de crédito y descuento de efectos

La Sociedad Dominante poseía a 31 de diciembre de 2011 líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 28.363 miles de euros, del cual se había dispuesto la cantidad de 12.892 miles de euros (18.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2010). Las cantidades disponibles de estas pólizas se destinarán a dar cobertura a distintos compromisos asociados al proceso de refinanciación, fundamentalmente el pago de intereses. No existen a 31 de diciembre de 2011 efectos descontados pendientes de vencimiento. La totalidad de los

efectos descontados a 31 de diciembre de 2010 han sido atendidos en los vencimientos previstos durante el año 2010.

Información adicional sobre deuda bancaria

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2011, 176.122 miles de euros (167.888 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) se corresponden con deudas con NCG Banco, S.A., sociedad del grupo de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante (ver Nota 32).

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

De acuerdo con la normativa aplicable, la Sociedad Dominante 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 2011 adjunto. El detalle incluido en la tabla anterior presenta el importe

nominal de su endeudamiento bancario en función de su vencimiento. Adicionalmente, en el caso de la deuda a 31 de diciembre de 2011, se ha deducido el importe de la deuda cancelada a través de venta de activos y condonación de deuda. 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.

Contratos de arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2011 no existen contratos de arrendamiento financiero. Durante el ejercicio se han satisfecho 3.523 euros correspondientes a la totalidad del pasivo que existía a 31 de Diciembre de 2010.

20.2 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011		2010	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas cinculadas: Otros créditos (Nota 2)	1.262.663	1.686.100	1.451.809	1.686.100
Con negocios conjuntos (Nota 32)	1.693.153	-	1.834.691	-
Con empresas asociadas (Nota 32)	1.266.753	-	2.159.326	-
Créditos de terceros	35.931.934	-	35.890.149	-
Derivados (Nota 11)	57.934	-	134.744	-
Depósitos y fianzas	3.311.239	521.149	3.666.027	-
Total	43.523.676	2.207.249	45.136.746	2.191.382

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 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 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Deudor	2011	2010
Impuesto sobre las ganancias	142.733	446.038
IVA	240.398	293.054
Retenciones	14.722	15.129
Otros conceptos	75.853	53.421
	473.706	807.642

Acreedor	2011	2010
Impuesto sobre las ganancias	9.151.066	11.058.186
IVA	12.840.176	8.917.776
IRPF	-	616
Seguros sociales	143.426	111.335
Retenciones	154.732	244.132
Otros conceptos	2.363.704	3.013.945
	24.653.104	23.345.990

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. (Nota 12).

22. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011	2010
Combinaciones de negocios	20.147.568	24.010.762
Combinaciones de negocios por fusión 2008	10.818.359	12.653.668
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	201.073	531.073
Otros movimientos	657.469	657.902
	31.824.469	37.853.405

El principal componente de la partida de “Pasivos por impuestos diferidos” del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponde a los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocios que se produjeron en los ejercicios 2006 y 2008 y que 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 Promotions 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 2011 y a 31 de diciembre de 2010 no hay impuestos diferidos contabilizados contra el Patrimonio Neto Consolidado.

A continuación se desglosan los movimientos de los impuestos diferidos por combinaciones de negocio correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010:

	2011	2010
Saldo inicial	24.010.762	31.423.414
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(2.576.755)	(2.855.977)
Baja por minusvalías de activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	(984.368)	(4.138.763)
Otros conceptos	(302.071)	(417.912)
Saldo final	20.147.568	24.010.762

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe “Activos por impuestos diferidos” del activo no corriente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011	2010
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	5.162.367	5.289.246
Retrocesiones de ventas no escrituradas	230.142	401.991
Créditos fiscales (Nota 29)	26.110.896	31.770.709
Otros conceptos	321.064	391.459
Saldo final	31.824.469	37.853.405

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 2011 un crédito fiscal por importe de 26 millones de euros (32 millones de euros a 31 de diciembre de 2010), 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 (30,9 millones de euros al 31 de diciembre de 2011 y 34,8 millones de euros al 31 de diciembre de 2010) 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 Dominante han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia sobre la evolución futura de la actividad económica, registrar el 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
2011	81.050.446	2026
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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 5 años para el Impuesto de Sociedades y de 4 para el resto de impuestos aplicables. Consecuentemente, permanecen abiertos para inspección todos los impuestos y por la totalidad de los ejercicios no prescritos. Con fecha 8 de febrero de 2012, la Sociedad Dominante ha recibido notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se devengarían pasivos significativos derivados de dichas acciones inspectoras.

23. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, según su naturaleza es el siguiente:

	2011		2010	
	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Provisión de litigios y responsabilidades	8.279.113	2.917.822	-	7.539.245
Sociedades método de la participación	-	1.458.077	-	1.626.444
Provisión para otras provisiones	9.030.488	-	10.146.274	-
Total	17.309.601	4.375.899	10.146.274	9.165.689

23.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

El movimiento habido en los ejercicios 2011 y 2010 en el epígrafe de “Provisiones para riesgos y gastos” ha sido el siguiente:

	No Corriente	Corriente
A 31 de diciembre de 2009	6.371.204	-
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	4.243.077	-
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(3.043.497)	-
Aplicaciones	(31.539)	-
A 31 de diciembre de 2010	7.539.245	-
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	1.592.506	6.411.506
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(2.748.758)	-
Aplicaciones	(1.597.564)	-
Traspaso a otros pasivos corrientes	(1.867.607)	1.867.607
A 31 de diciembre de 2011	2.917.822	8.279.113

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativos, 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 Dominante en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2011 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. La dotación de la

provisión por litigios y otra responsabilidad corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante. Del importe total dotado en 2011, 4.594 miles de euros corresponden a la estimación del riesgo correspondiente a dos litigios con sentencia dictada y en fase de recurso por las partes. El resto procede de una estimación del resto de litigios en los que está incurso el Grupo, ninguno de importe individualmente significativo, en función del nivel de probabilidad de ocurrencia evaluado por el Grupo.

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 2011.

23.2 Provisiones por sociedades por el método de la participación

	Sociedades método de la participación
A 31 de diciembre de 2009	1.553.376
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 10)	904.201
Aplicación de provisión por salida del perímetro	(831.243)
Otros	110
A 31 de diciembre de 2010	1.626.444
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 10)	(168.367)
A 31 de diciembre de 2011	1.458.077

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 2011 son: Landscape Ebrosa, S.L., por el importe de 1.419 miles de euros (1.586 miles de euros al 31 de diciembre de 2010); Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., por el importe de 39 miles de euros (39 miles de euros en 2010). 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 2011 y 2010 se corresponden principal-

mente por la corrección valorativa de los activos inmobiliarios de la participada Landscape Ebrosa, S.L..

23.3 Otros pasivos

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización de terrenos vendidos, en la que la Sociedad Dominante se hace cargo de las obras.

23.4 Garantías:

Al 31 de diciembre de 2011 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 28.313 miles de euros (46.110 miles de euros a 31 de diciembre de 2010). El Grupo tenía 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. Estos avales se han cancelado en el año 2011.

Adicionalmente, algunas sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	2011	2010
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	13.418.116	17.584.783
Garantías prestadas a terceros	6.674.835	3.805.614
	20.092.951	21.390.397

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2011 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 3.878 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (3.878 miles de euros al 31 de diciembre de 2010) y 9.540 miles de euros (13.707 miles de euros al 31 de diciembre de 2010) a empresas asociadas y negocios conjuntos. 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 2011 y 2010 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. Asimismo se incluye en este apartado el aval concedido a Grupo Rayet, S.A.U. en garantía del cumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero.

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 2.884 miles de euros (2.964 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

24. Importe Neto de la Cifra de Negocio y Otros ingresos de Explotación

Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se detalla a continuación:

	2011	2010
Venta de suelo	26.120.544	1.928.959
Venta de edificaciones	81.526.575	84.486.208
Ingresos de contratos de construcción	2.069.253	7.117.317
Alquiler de inmuebles	2.351.312	1.910.135
Prestación de servicios	293.033	954.756
	112.360.717	96.397.375

Del importe reflejado en la Cuenta de Resultados Consolidada por venta de suelo y edificaciones por el importe total de 85.359 miles de euros, corresponden a operaciones de venta de activos realizadas a sociedades vinculadas a entidades financieras. De esas operaciones, 59.282 miles de euros corresponden a venta de edificaciones y 26.077 miles de euros corresponden a venta de suelos. En éste último caso, el coste de ventas de los suelos se dio de baja en existencias como promociones en curso, debido a que a 31 de diciembre de 2010 estaba clasificado en este epígrafe, al encontrarse realizadas obras de zonas comunes de la promoción.

La totalidad de la actividad de la Sociedad Dominante se ha llevado a cabo en territorio nacional, el negocio de Grupo no está sujeto a la estacionalidad de las ventas

Otros ingresos de explotación

El importe de 17.871 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2011 corresponde, en su mayor parte, a los ingresos obtenidos en las operaciones de venta a entidades financieras comentadas anteriormente, por reducciones del importe de la deuda bancaria cancelada, acordada con el acreedor, para igualar el importe de la misma al precio de venta.

25. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se detalla a continuación:

	2011	2010
Arrendamientos	808.995	1.131.248
Servicios profesionales	2.278.259	3.538.243
Otros servicios profesionales	3.044.603	2.455.164
Publicidad y Propaganda	929.413	2.613.037
Otros tributos	3.138.106	6.396.987
Reparaciones y mantenimiento	270.947	627.603
Primas de seguros	346.849	424.344
Suministros	549.969	659.814
Transportes	-	5.556
Otros	6.972.051	5.958.744
	18.339.192	23.810.740

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo reconoció como "Otros conceptos" parte de los gastos incurridos en las transacciones de venta de las sociedades Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. y Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. realizados en el ejercicio 2010 (Nota 1).

26. Gastos de Personal e información de plantilla.

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2011	2010
Sueldos y salarios	4.449.929	5.488.456
Indemnizaciones	255.228	501.695
Seguridad Social a cargo de la empresa	915.397	1.015.035
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 32)	1.259.744	702.250
Otros gastos sociales	82.451	126.737
	6.962.749	7.834.173

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada en junio de 2011 se aprobó la reducción del consejo de administración de nueve miembros en 2010 a ocho miembros en 2011. El 19 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante publicó un Hecho Relevante en el que se comunicaba la renuncia de un Consejero. A 31 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración tiene 7 miembros: seis hombres (ocho a 31 de diciembre de 2010) y una mujer (una a 31 de diciembre de 2010).

A continuación se detalla el número medio de empleados del Grupo:

Plantilla media	2011	2010
Dirección	9	9
Jefes y técnicos	49	55
Administración	38	45
Auxiliares	1	23
Total	97	132

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 2011 y 2010:

	31/12/2011		31/12/2010	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	8	1	7	2
Jefes y técnicos	20	22	22	30
Administración	5	22	11	38
Otros	1	1	1	-
Total	34	46	41	70

27. Resultados por venta de participadas

Según se indica en la Nota 1.1 durante el ejercicio 2011 se ha producido la baja de la participación en las sociedades Marina Litoral, S.L. y Terra-mar Desarrollos Urbanos, S.L. por liquidación y la baja de la mayor parte de la participación en la U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L. por venta. La baja de estas participaciones ha supuesto el registro de una pérdida por importe de 604 miles de euros.

En el año 2010 se realizó la venta de dos participadas, tal como se ex-

plica 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 a 31 de diciembre de 2010 un resultado positivo de 7.078 miles de euros.

28. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2011 y 2010 se detalla a continuación:

	2011	2010
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 32)	918.804	1.018.572
Intereses de préstamos a negocios conjuntos (Nota 32)	19.039	329.550
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 32)	268.858	321.259
Intereses de otros préstamos	100.572	1.692.384
Beneficios en fondos de inversión	11.640	406.221
Otros ingresos financieros	789.004	385.759
Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento (Nota 11)	76.810	72.485
Diferencias positivas de cambio	-	450.081
	2.184.727	4.676.311

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2011 y 2010:

	2011	2010
Intereses de préstamos y créditos bancarios	52.882.996	44.893.583
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 32)	10.522	49.677
Intereses de deudas con empresas de control conjunto (Nota 32)	38.969	-
Intereses de deudas con empresas asociadas (Nota 32)	45.644	25.220
Intereses de deudas con otras empresas	170.810	812.948
Intereses de efectos negociables	-	2.239
Otros gastos financieros	2.357.812	6.588.722
Total coste de endeudamiento	55.506.753	52.372.389
Menos: intereses capitalizados en activos	(595.023)	(2.743.490)
Diferencias negativas de cambio	20	323.125
Pérdidas de inversiones financieras	-	2.454
	54.911.750	49.954.478

A 31 de diciembre de 2011 el epígrafe “Intereses de préstamos y créditos bancarios” incluye 5.726 miles de euros asociados a deudas bancarias mantenidas con Nova Caixa Galicia Banco, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (4.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) (Nota 32).

El epígrafe “Intereses de deudas con otras empresas” recoge principalmente los gastos financieros asociados a las cuentas comerciales a pagar en un plazo superior a 12 meses, que en el ejercicio 2011 asciende a 170 miles de euros (286 miles de euros en 2010), y la parte de los intereses devengados por los préstamos participativos concedidos a sociedades de control conjunto por parte del otro accionista, que en el ejercicio 2010 ascendió a 298 miles de euros. En el ejercicio 2011 no se devengaron intereses por este concepto.

Los gastos financieros por las condiciones financieras definidas en los contratos de derivados son registrados en el epígrafe “Otros gastos financieros”. En el ejercicio 2011 no se devengó gastos por intereses por este concepto. El gasto incurrido en 2010 por este concepto fue 442 mil euros en 2010 (Nota 11).

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. En consecuencia la Sociedad Dominante contabiliza la posición global del grupo fiscal, en referencia al Impuesto sobre Sociedades, frente a la Administración Pública.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2011 y 2010 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 2011, es la siguiente:

	2011
Resultado consolidado antes de impuestos	(96.356.896)
Diferencias permanentes	(2.469.294)
Diferencias temporales:	
Márgenes de consolidación	(422.930)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	8.589.183
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	6.117.699
Minusvalías de existencias	2.576.755
Retrocesiones de ventas no escrituradas	(572.831)
Otros	1.487.868
Base imponible	(81.050.446)
Tipo impositivo	30%

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 temporales:	
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 diciembre de 2008 (Ver Nota 22). 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, va

revirtiendo mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos son enajenados o causan baja del balance. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, es deducible de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades con el límite anual de una veintea parte. Al 31 de diciembre de 2011, el importe pendiente de revertir asciende a 237 millones de euros (252 millones de euros en 2010).

El gasto por impuesto sobre sociedades reflejado en la cuenta de resultados del ejercicio 2011 de 75 miles de euros (4 miles de euros en el ejercicio 2010), corresponde al gasto por impuesto de sociedades de sociedades dependientes que no forman parte de la consolidación fiscal de la Sociedad Dominante.

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.

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 16).

(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 2011 y 2010 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

	2011	2010
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(96.418.721)	(116.249.509)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.280.145.353	1.263.314.596
Resultado básico por acción (euros)	(0,07)	(0,09)

31. Contingencias

El Grupo se encuentra incurso a 31 de diciembre de 2011 en varias situaciones litigiosas pendientes de resolución, que se resumen a continuación:

(i) 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 2011 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 ha preparado un nuevo Plan Parcial que dé cobertura al Sector, subsanando aquellos defectos por los que el mismo fue declarado nulo. Con fecha 18 de julio de 2011 el Ayuntamiento de Almenara procedió a aprobar el re-

ferido instrumento de planeamiento, quedando pendiente de presentación y aprobación los subsiguientes instrumentos de gestión.

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización, el de Reparcelación y el Expediente de Retasación de Cargas, Quabit Inmobiliaria, S.A. podrá volver a reclamar los importes de la retasación de cargas, cuyo cobro por el momento se ha suspendido. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 3.125 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación adjunto.

(ii) 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. para llevar a cabo el desarrollo conjunto de la actuación urbanística en la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) del Polígono II

de Port Saplaya, Valencia . Con este objeto se acordó constituir una sociedad con el nombre de Alboraya Marina Nova, 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 por el que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. fue adjudicatario de la participación en la actuación urbanística. Dicha Sentencia ha sido recurrida por Egusa 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 (23.434 miles de euros) 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.

(iii) Adicionalmente, el Grupo aparece como demandado o codemandado en algunos litigios pendientes de resolución a 31 de diciembre de 2011, que tienen como asunto aspectos relacionados con la actividad desarrollada por la sociedad. 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 posible está recogido en la provisión para riesgos y gastos a 31 de diciembre de 2011.

En opinión de los administradores de la Sociedad Dominante, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas

significativas superiores a los importes provisionados a 31 de diciembre de 2011.

32. Saldos, transacciones y compromisos 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 esta nota, mostrándose en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, éste último se reserva formalmente, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, el conocimiento y la autorización de cualquier operación que la Sociedad Dominante 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 Dominante.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2011 y 2010 son los siguientes:

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2011

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	CxG Corporación Novacaixa Galicia, S.A. y sociedades dependientes
ACTIVO		
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	26.902.253	-
Activos financieros corrientes (Nota 10)	261.083	4.074
Deudores comerciales (Nota 13)	6.728	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	-	6.376
	27.170.064	10.450
PASIVO		
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	-	176.121.807
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	478.994	1.125
Acreedores comerciales (Nota 19)	2.394.463	-
Anticipos de clientes (Nota 12)	-	-
	2.975.957	176.122.932

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2010

	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	CxG Corporación Caixa Galicia, 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

Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave de direcció	Total
-	-	-	172.216	-	27.074.469
-	-	37.306.743	40.525.367	-	78.097.267
98.108	-	42.462	-	809.037	956.335
-	-	-	-	-	6.376
98.108	-	37.349.205	40.697.583	809.037	106.134.447
-	-	-	-	-	176.121.807
1.583.600	-	-	-	-	1.686.100
565.669	216.875	1.693.153	1.266.753	-	4.222.569
789.025	-	887.945	-	44.012	4.115.445
-	-	-	-	163.924	163.924
2.938.294	216.875	2.581.098	1.266.753	207.936	186.309.845

Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos y UTE's	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

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2011 y 2010:

31 de diciembre de 2011

En euros	Grupo Rayet, S.A y sociedades dependientes	CxG Corporación Novacaixa Galicia, S.A. y sociedades dependientes
Compras y otros gastos:	1.158.062	78.737
Aprovisionamientos	246.447	-
Otros gastos de explotación	911.615	78.737
Ingresos financieros (Nota 28)	907.896	10.908
Gastos financieros (Nota 28)	-	5.726.116
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (*)	-	-
Remuneraciones satisfechas al personal de confianza	-	-

(*) Durante el ejercicio 2011 estos conceptos recogen las retribuciones extraordinarias acordadas en el año 2009 y cuya obligación de pago ha vencido en el primer trimestre de 2011.

31 de diciembre de 2010

En euros	Grupo Rayet, S.A.U y sociedades dependientes	CxG Corporación Caixa Galicia, 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	-
Gastos financieros (Nota 28)	-	4.215.457

Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
-	-	-	50.537	1.287.336
-	-	-	-	246.447
-	-	-	50.537	1.040.889
-	19.039	268.858	-	1.206.701
10.522	38.969	45.644	-	5.821.251
-	-	-	1.259.744	1.259.744
-	-	-	1.346.827	1.346.827

El Grupo ha venido registrando, dotando la correspondiente provisión, el gasto correspondiente a estas retribuciones desde el momento en que las mismas quedaron establecidas.

Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	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	-	4.288.176

Transacciones con empresas vinculadas

El importe de “Aprovisionamientos”, a 31 de diciembre de 2010, 11.193 miles de euros, correspondía a gastos por certificaciones de obra y cargas urbanísticas.

A 31 de diciembre de 2010 la venta de participaciones correspondía a la transmisión de la participación en Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L.

Compromisos con sociedades vinculadas

Compromisos con Grupo Rayet

- La Sociedad Dominante tiene suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet S.A.U..
- Contrato de ejecución de obras con suministro de materiales por el que Rayet Construcción, S.L. está ejecutando la obra de edificación de 24 viviendas unifamiliares en Sigüenza (Guadalajara). El importe total del contrato es de 2.398 miles de euros, estando actualmente pendiente de ejecución un importe de 1.114 miles de euros.
- Varios contratos de prestación de servicios (informáticos, de limpiezas de oficinas, mantenimiento de zonas verdes del Sector Remate Las Cañas en Guadalajara). El importe total de los servicios pendientes de ejecutar comprometidos a 31 de diciembre de 2011 es de 161 miles de euros.
- Dos contratos de arrendamiento de oficinas sitas en sendos edificios ubicados en Madrid y Guadalajara, firmados en el ejercicio 2011. El importe total en concepto de arrendamiento de dichas oficinas, pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2011 es de 170 miles de euros.
- Según se indica en la Nota 8, con fecha 25 de enero de 2011 la Sociedad Dominante y Grupo Rayet, S.A.U., firmaron un acuerdo de refinanciación de deuda. Adicionalmente a los términos en que se fijaba el calendario de amortización de deuda, se estableció 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.
- Con fecha 16 de abril de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la exención de formulación de oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad asumiendo Grupo Rayet, S.A.U. los compromisos de aumentar el free float de la Sociedad

hasta que éste alcance un 25% y a enajenar acciones de la Sociedad Dominante hasta situar su porcentaje de participación por debajo del 50%. Con fecha 23 de marzo de 2011, Grupo Rayet, SAU comunicó a la CNMV mediante Hecho Relevante que su porcentaje de participación había pasado a ser del 49,932%, y el free float de la Sociedad quedaba en un 21,432%.

- En febrero de 2009 Grupo Rayet, S.A.U. transmitió a la Sociedad Dominante todos y cada uno de los derechos ostentados en la U.T.E. E.P. Iriepal. En relación con esta operación y, en el caso de que se produjeran determinadas circunstancias que pudieran derivar en una corrección valorativa a la baja de los derechos transmitidos, Grupo Rayet, S.A.U. estaría obligada a paliar el menoscabo que en su caso pudiera producirse.
- 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. Los términos y condiciones de dicho contrato se detallan en la Nota 12. De acuerdo con los términos del contrato, una de las condiciones a las que estará sujeta la realización de cada Notificación de Suscripción es que Grupo Rayet, S.A.U., haya entregado a GEM en préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad pretende incluir en la Notificación de Suscripción.
- La Sociedad Dominante es garante solidaria del cumplimiento por parte de Grupo Rayet, S.A.U del contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble en Guadalajara, suscrito por esta sociedad con una entidad financiera. El importe pendiente de pago de este contrato es de 2.869 miles de euros y la duración de la misma se extiende hasta 12 de mayo de 2016 (Nota 23).
- Una de las sociedades del grupo del accionista Grupo Rayet, S.A.U. actúa como garante del préstamo sindicado, la línea de crédito de intereses y el crédito de dotación de liquidez.

Compromisos con CxG Corporación Novacaixa Galicia, S.A

Quabit Inmobiliaria, S.A. mantiene un compromiso de venta con la sociedad NCG Grupo Inmobiliario, S.L., perteneciente a CxG Corporación Nova Caixa Galicia, S.A., accionista significativo de la Sociedad Dominante, por importe de 21.320 miles de euros. Este compromiso sometido a condiciones suspensivas que quedaron resueltas en Enero de 2012.

Compromisos con personal clave

La Sociedad Dominante tiene suscrito un contrato de compraventa de suelo con una sociedad vinculada a un miembro del Consejo de Ad-

ministración. En este contrato la Sociedad actúa como parte vendedora. A 31 de junio de 2011, está pendiente la materialización de la transmisión de suelo por un valor de 1.639 miles de euros (Nota 12). El citado contrato fue firmado en 27 de julio de 2005, con anterioridad a la fecha de nombramiento del consejero vinculado con la sociedad compradora.

Consejo de Administración y alta dirección

En el ejercicio 2011, los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido de 1.260 miles de euros (702 miles de euros en el año 2010).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Disposición Final 5.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Consejo de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar un informe anual sobre las remuneraciones de sus consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la Sociedad Dominante aprobada por el Consejo para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros. Dicho informe será difundido y sometido a votación en la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante 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.

Las remuneraciones de la alta dirección han sido 1.347 miles de euros (831 miles de euros en 2010).

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 2011 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2011, al igual que en 2010, 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 2011 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 (9 miles de euros en 2010).

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:

	2011	2010
Activos:		
Activos no corrientes	956.806	961.720
Activos corrientes	127.640.249	134.735.619
	128.597.055	135.697.339
Pasivos:		
Pasivos no corrientes	2.837.798	2.070.594
Pasivos corrientes	158.441.276	160.737.318
	161.279.074	162.807.912
Ingresos	2.991.084	12.117.280
Gastos	8.562.538	15.606.750

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 2011 y 2010 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido cambios en las participaciones de los negocios conjuntos.

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 representan 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 2011 y 2010 respectivamente.

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.

2011

Nombre	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	34.573	20.618	1	3.419
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción, S.L.	0,10%	-	10.580	7.588	11.114	8.216
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	28	1.492.901	254.821	157	1.338
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	33,33%	-	444.831	295.526	-	-
U.T.E. I-15	19,89%	-	3.115.044	2.577.974	784.224	739.259
U.T.E IRIEPAL	70%	-	825.052	727.984	1.358	4.053
		28	5.922.981	3.884.511	796.854	756.285

2010

Nombre	% participación	Activos no corrientes	Activos 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
		47	8.657.107	6.738.168	4.290.592	4.098.161

35. Compromisos

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2011 y 2010 la Sociedad Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2011	2010
Menos de un año	304.432	337.946
Entre uno y cinco años	26.398	1.304.958
Más de cinco años	-	366.815
Total	330.830	2.009.719

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2011 son los correspondientes a los alquileres de oficinas en Guadalajara y Valencia.

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 2011 y 2010, 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

Acuerdo de refinanciación:

Con fecha 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante ha firmado un Acuerdo Marco de Refinanciación con la práctica totalidad de sus en-

tidades financieras. Las premisas y pactos de dicho Acuerdo se detallan en la Nota 20. Adicionalmente de los cambios en la estructura de la deuda financiera que se detallan en dicha Nota, se han producido los siguientes impactos significativos que se han registrado en los libros contables de la Sociedad Dominante en Enero de 2012.

Compraventa de activos:

Dentro del marco de los acuerdos de refinanciación se han formalizado ventas de activos a entidades financieras o a sociedades de sus grupos empresariales cuya transmisión se ha hecho efectiva el 18 de enero de 2012. Los activos vendidos corresponden a Existencias en suelo y promoción, Inversiones inmobiliarias e Inversiones en empresas del grupo de la Sociedad Dominante y los impactos en los epígrafes principales de Balance de Situación Consolidado y Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de enero de 2012 han sido los siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: 281.297 miles de euros
- Otros Ingresos de explotación: 64.049 miles de euros. Este importe corresponde a la reducción del importe de la deuda, acordada con el acreedor, para igualar el importe de la misma al precio de venta correspondiente a las operaciones de venta
- Resultado positivo: 17.051 miles de euros
- Reducción de la deuda con entidades de crédito por un importe de 357.427 miles de euros
- En cuanto a las participaciones sociales vendidas, su transmisión, no ha supuesto un cambio significativo en la influencia de control de la Sociedad en la compañía participada.

Variación de las condiciones del préstamo sindicado y deudas bilaterales:

La variación de las condiciones de refinanciación de la deuda, proveniente de la financiación sindicada y de las deudas bilaterales, incluidas en el Acuerdo Marco de Refinanciación no ha supuesto una modificación sustancial del mismo. De acuerdo a lo establecido en la NIC 39, párrafo GA62, el Grupo ha efectuado la valoración a valor actual de los flujos de efectivo calculados bajo las nuevas condiciones, utilizando la tasa de descuento correspondiente al tipo de interés efectivo del contrato original, siendo la diferencia del valor actual descontado de los flujos de efectivo que restaban del préstamo original respecto del nuevo, significativamente inferior al 10%. En consecuencia, no procede contabilizar la cancelación del pasivo preexistente y, por tanto,

los costes de las novaciones anteriores siguen ajustando el importe en libros del pasivo y se amortizan a lo largo de la vida del préstamo. Asimismo, los costes del proceso de refinanciación culminado en 18 de enero de 2012 minoran los importes del pasivo de los préstamos bilaterales resultantes y se amortizarán a lo largo de la vida de los préstamos correspondientes.

140

Compra de participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L.

En fecha 16 de enero de 2012 la Sociedad Dominante firmó un contrato de compraventa de participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L. Mediante este contrato, la Sociedad Dominante adquiere al otro socio la totalidad de las participaciones que el mismo detentaba en Parque Las Cañas, S.L., quedando la Sociedad Dominante, por tanto, como único accionista de esta participada. Esta operación no supone un impacto significativo en la Cuenta de Resultados.

Cambio en participaciones significativas.

Con fecha 30 de enero 2012 y 3 de Febrero 2012, Grupo Rayet ,S.A.U. comunicó la venta de acciones representativas de un 4,08% del capital social de Quabit Inmobiliaria,S.A. pasando a ser su participación en la Sociedad Dominante de un 49,90% a un 45,08%.

38. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2011 han ascendido a la cuantía de 199 miles de euros (222 miles de euros en 2010) de los cuales, 150 miles de euros (162 miles de euros en 2010) 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 y siguientes 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 género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante, 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, realizan o hayan realizado durante el ejercicio, por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género del que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante:

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
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	Rayet Rehabilitación, S.L	0,0331%	Socio
Félix Abánades López	Rayet Hoteles, S.L	0,001%	Administrador Único
Félix Abánades López	Selenza Thalasso, S.L	0,001%	Administrador Único
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%	Administrador Único
Félix Abánades López	Promociones Sebastián El Cano	0%	Administrador Único
Félix Abánades López	La Esquina de Alvear	0%	Representante persona física del Administrador Único Grupo Rayet, S.A.U.
Alberto Quemada Salsamendi	Urbanitum Future, S.L.	100%	Administrador Único
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.
Alberto Quemada Salsamendi	Britomartis, S.L.	25,5%	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.
Alberto Quemada Salsamendi	Parlabo Polska	6%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
Alberto Quemada Salsamendi	Quabit Comunidades, S.L.	0,00%	Representante Persona física del Consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
Miguel Bernal Pérez Herrera	Praderas de Valdelagua, S.L.	0%	Administrador Solidario
Alberto Pérez Leonagoltia	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 género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante, 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
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% a través de Margón Gestired, S.L.	Administradora Solidaria

A continuación se detallan las sociedades, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante, en las que los ex miembros del órgano de administración, han tenido participación directa o indirecta, han ostentado cargos directivos ó han desarrollado funciones relacionadas con la gestión de las mismas, hasta la fecha de la dimisión de sus cargos:

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Pau Guardans i Cambó	Único 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%	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Mazarredo 77, S.L.	100%	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	CC 67 Madrid, S.L.	100%	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Velázquez 64, S.L.	100%	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Unico Madrid, S.L.	100%	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Unico Barcelona, S.L.	100%	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Gestión Alvear, S.A.	75%	Consejero
Pau Guardans i Cambó	Egeria Inversiones SIMCAV	-	Consejero
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U.	100,00%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Codesure 15, S.A.	7,41%	Consejero o Administrador
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Lazora S.A.	2,039%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios S.A.	25,00%	Consejero o Administrador
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Palacio de Arozeguia, S.L.	50%	-

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Jocai XXI, S.L.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	33%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Proboin, S.L.	25%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Galeras Entrerios, S.L.	100%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Parque la Salaosa, S.L.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	GPS del Noroeste 3000, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Torres del Boulevard (antes Daeca Comarex, S.L.)	75%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Construizona Galicia, S.L.	2,42%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Sacyr Vallehermoso, S.A.	2,269%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Andres Faus, S.A.	49,92%	-

Se detalla a continuación la información correspondiente a las personas físicas y a las personas físicas que intervienen en representación de las personas jurídicas que son ex consejeros de la Sociedad Dominante, que hayan realizado durante el ejercicio, por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género del que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante:

Nombre del Ex Consejero	Denominación de la Sociedad	Tipo de régimen de la prestación de la actividad	Cargo/Función
Pau Guardans i Cambó	Único Hotels&Real Estate, S.L.U.	Cuenta Ajena	Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Arkel, S.L.	Cuenta Ajena	Consejero
Pau Guardans i Cambó	VL 30 Barcelona, S.L.	Cuenta Ajena	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Mazarredo 77, S.L.	Cuenta Ajena	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	CC 67 Madrid, S.L.	Cuenta Ajena	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Velázquez 64, S.L.	Cuenta Ajena	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Unico Madrid, S.L.	Cuenta Ajena	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Unico Barcelona, S.L.	Cuenta Ajena	Representante persona física del Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Gestión Alvear, S.A.	Cuenta Ajena	Consejero
Pau Guardans i Cambó	Egeria Inversiones SIMCAV	Cuenta Ajena	Consejero

Asimismo, a continuación se detallan las sociedades, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante, en las que las personas vinculadas a los ex 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 Ex Consejero	Vinculación	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios, S.A.	25%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Licasa I, S.A.	12,5%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Lazora, S.A.	6,10%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Azora Europa II, S.A.	9,77%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Inmobiliaria Gallega, S.A.	1,43%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Raminova Inversiones, S.L.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA)	33,22%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Hispano Lusa de Edificaciones, S.L.	100%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	SU Inmobiliaria Unipessoal, Lda (Portugal)	100%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	NCG División Grupo Inmobiliario, S.L.U.	100%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Vehículo de Tenencia y Gestión de Activos 9, S.L.	19,19%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Lar de Pontenova, S.L.	25%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Laborvantage Inwestimentos Inmobiliarios e Turisticos, LDA (Portugal)	100%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Copronova, S.L.	72%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Desarrollos Inmobiliarios Albergo, S.A.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Proinova America, LLC (USA)	100%	-

Nombre del Ex Consejero	Vinculación	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	GPS del Noroeste 3000, S.L.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	T12 Gestión Inmobiliaria, S.A.	5,76%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Sacyr Vallehermoso, S.A.	4,464%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Participaciones Agrupadas, S.L.	25%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	Socio Único	Numzaan, S.L.	21,74%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Socio Único	Residencial Marina Atlántica, S.A.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Socio Único	Complejo Residencial Marina del Atlántico, S.A.	50%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Socio Único	Comtac Estruc, S.L.	31,5%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Socio Único	Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.A.	20%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Socio Único	Obenque, S.A.	21,25%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Socio Único	Hercesa Internacional, S.L.	10%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Socio Único	Martinsa Fadesa	1%	-
CXG Corporación Novacaixagalicia	Representante persona física	Lazora II, S.A.	-	Consejero
CXG Corporación Novacaixagalicia	Representante persona física	Lazora, S.A.	-	Consejero
CXG Corporación Novacaixagalicia	Representante persona física	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios, S.A.	-	Representante persona física del consejero
CXG Corporación Novacaixagalicia	Representante persona física	Codesure 15, S.A.	-	Representante persona física del consejero
CXG Corporación Novacaixagalicia	Representante persona física	Andrés Faus, S.A.	-	Representante persona física del consejero
CXG Corporación Novacaixagalicia	Representante persona física	Industrias Auxiliares Faus, S.L.	-	Representante persona física del consejero

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:

- (i) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación formalizado en fecha 25 de enero de 2011.
- (ii) Acuerdo de prórroga y suscripción de nuevo contrato de prestación de servicios informáticos con la sociedad Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U.
- (iii) Contratación con la empresa Rayet Medio Ambiente, S.L. para la limpieza de viviendas terminadas y pisos piloto en la provincia de Guadalajara formalizado en fecha 16 de mayo de 2011.

(iv) Suscripción de contratos de alquiler de oficinas en Madrid y Guadalajara; (Contrato de fecha 14 de octubre de 2011 de subarriendo para uso distinto de vivienda suscrito entre Grupo Rayet (Subarrendadora) y Quabit Inmobiliaria SA (Subarrendataria) de (i): parte de la superficie del Edificio situado en Guadalajara, calle Juan Bautista Topete 2 esquina calle Mayor 27 y (ii) parte de la superficie de la planta 16ª del Edificio Eurocentro sito en la calle Capitán Haya 1 de Madrid.

(v) Autorización de la operación de renovación de Aval concedido por la Sociedad al Banco Popular en garantía del arrendamiento financiero concedido a Grupo Rayet, S.A.U. para la adquisición de un Edificio sito en Guadalajara y opción de compra sobre el mismo.

B) Ex Consejero CXG CORPORACIÓN NOVACAIXAGALICIA, S.A.:

- (i) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación.

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.	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
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)	C
Quabit Comunidades, 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.

C No auditada por no estar obligado a ello.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

150

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
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	a	(i)	(3)	C
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)	C
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.
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)	C
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.

Supuesto por el que consolida:

- a Se establece la gestión conjunta en algún tipo de acuerdo contractual (estatutos, actas, reglamentos, etc.).

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.

Actividades:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
(2) Promoción inmobiliaria.
(3) Promoción de terrenos.

Auditor:

- A Auditada por Ernst&Young.
B Auditada por Deloitte.
C No auditada por no estar obligado a ello.

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: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción,S.L.	Guadalajara	0,01%	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 24 de febrero de 2012, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Con-

solidadas, que constan de Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Resultados Consolidada, Estado de Resultado Global Consolidado, 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:

D. Félix Abánades López

D. Alberto Quemada Salsamendi

D. Miguel Bernal Pérez-Herrera

D. Jorge Calvet Spinatsch

D. Manuel Terme Martínez

D. Alberto Pérez Lejonagoitia

D^a. Claudia Pickholz

Informe de Gestión

Índice

	Pág.		
1. Evolución de los negocios y situación del grupo	155	1.5. Accionariado, evolución de la acción y mercados en los que cotiza	173
1.1. Resumen ejecutivo	155	1.6. Órganos de gobierno	174
1.1.1. Hechos significativos	155	1.7. Organización y política de contención de gastos	175
1.1.2. Actividad	156		
1.2. Principales magnitudes	157	2. Principales riesgos asociados a la actividad del grupo y política de riesgos de los mismos	175
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	157		
1.2.2. Magnitudes operativas	158	3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible	175
1.2.3. Valoración de activos	158		
1.3. Estados financieros	159	4. Disposiciones medioambientales	176
1.3.1. Cuenta de resultados consolidada a 31 diciembre 2011	159	5. Personal	178
1.3.2. Balance de situación consolidado a 31 diciembre 2011	162	6. Actividades en materia de I+D	178
1.3.3. Situación de la deuda bancaria a 31 diciembre 2011	164	7. Acciones propias	179
1.4. Áreas de negocio	166	8. Informac. Artículo 61Bis de la ley del mercado de valores	179
1.4.1. Gestión de suelo	166		
1.4.2. Promoción residencial	170	9. Informe Anual de Gobierno Corporativo	180
1.4.3. Gestión de cooperativas y comunidades	172		
1.4.4. Patrimonio en explotación	172		

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

1.1. Resumen Ejecutivo

1.1.1. Hechos Significativos

Los hechos significativos más destacables de Quabit Inmobiliaria S.A. y Sociedades Dependientes (Quabit Inmobiliaria, Quabit, la Sociedad Dominante o el Grupo) acontecidos en el año 2011 son:

a) Acuerdo de Refinanciación

Tal como se indica en el apartado 1.3.3. sobre Situación de la Deuda Bancaria de este Informe de Gestión, en el mes de enero de 2012, la Sociedad Dominante ha concluido con éxito el proceso de refinanciación de su deuda financiera mediante la suscripción de los correspondientes documentos con sus entidades acreedoras. Las características principales del acuerdo suscrito son las siguientes:

- Se ha logrado transformar la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como Entidades bancarias participan en la misma, permitiendo a la Sociedad Dominante una operativa mucho más flexible en el futuro sobre cada uno de sus activos.
- Se han obtenido líneas de crédito adicionales para cubrir las necesidades de tesorería de la Sociedad Dominante durante un periodo de dos años, así como para el pago de los costes de la operación de refinanciación y mantenimiento de los activos.
- Se ha reducido el endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante en 357,4 millones de euros mediante ventas de activos a entidades financieras.
- Se ha refinanciado a cinco años la práctica totalidad del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante mediante la extensión de sus plazos de vencimiento hasta diciembre de 2016 y se han establecido mecanismos que permiten la carencia de principal e intereses. Las dos entidades que no han firmado estas novaciones representan un 1,08 % de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2011.

Con todo ello, los acuerdos y pactos firmados en el marco de la refinanciación, no sólo suponen una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y el nuevo calendario de vencimientos sino que, además, plantean una cobertura razonable de las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante a medio plazo y un posicionamiento operativo más acorde a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de la financiación de intereses

devengados se haya formalizado a través de préstamos que tienen la consideración de préstamos participativos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, mitigará de forma muy significativa el impacto patrimonial de la carga financiera en los próximos años.

b) Accionariado y Órganos de Gobierno

- CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. presentó su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria S.A., según hecho relevante publicado por la CNMV el 29 de marzo del 2011. Esta renuncia dio comienzo a un proceso de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con la finalidad de adaptar su estructura y costes a las actuales condiciones del mercado.
- En cumplimiento a los compromisos asumidos por Grupo Rayet S.A.U. (principal accionista de Quabit Inmobiliaria S.A.), con motivo de la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre acciones de Quabit Inmobiliaria S.A., autorizada por la CNMV con fecha 16 de abril de 2008, Grupo Rayet S.A.U. dio cumplimiento a la obligación de enajenación de acciones, y su participación bajó del 53,494% a un 49,932% a fecha de 23 de marzo de 2011.
- Con fecha 28 de junio 2011 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante en Madrid, que aprobó con mayoría suficiente la totalidad de las propuestas de acuerdos que el Consejo de Administración sometió a su deliberación y decisión.
- El 19 de diciembre 2011 el Consejero externo D. Pau Guardans i Cambó hizo efectiva su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria S.A. Tras la citada renuncia, el Consejo de Administración quedó compuesto por 7 miembros de los que 3 son independientes. Quabit Inmobiliaria S.A. tiene previsto continuar la reducción del número de miembros del Consejo de Administración.
- Con fecha 3 de febrero 2012 Grupo Rayet S.A.U. remitió a la CNMV Notificación respecto a Derechos de Voto atribuidos a Acciones y otras Operaciones sobre Acciones en Sociedades Cotizadas, por la que comunica dos transmisiones y venta de acciones (31 millones de acciones cada una) de Quabit Inmobiliaria S.A.. Tras estas transmisiones la participación de Grupo Rayet S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasa a ser del 45,088%.

c) Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante asciende a 1,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2011. Según se detalla en el apartado 1.3.2 sobre Balance de Situación de este Informe de Gestión, y teniendo

do en cuenta las distintas disposiciones legales aplicables, el valor del Patrimonio Neto a efectos de análisis del equilibrio patrimonial, supone un 71% del Capital Social a 31 de diciembre de 2011.

Los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado, en cualquier caso, la situación patrimonial de la Sociedad Dominante teniendo en consideración la evolución prevista de la misma en el marco económico actual y el impacto en el patrimonio de las operaciones de compraventa de activos realizadas en enero de 2012. Como consecuencia de este análisis, los administradores han considerado necesario establecer medidas de restablecimiento del equilibrio patrimonial, para lo cual es su intención convocar dentro de los plazos legalmente establecidos, Junta General de Accionistas en la que se propondrán las medidas concretas para su consecución. Estas medidas tendrán en consideración la situación patrimonial actual y previsible de la Sociedad Dominante y se articularán las opciones que puedan ser operativas teniendo en cuenta la evolución del mercado de valores y la de la propia cotización de la Sociedad Dominante.

1.1.2. Actividad

Las principales áreas en las que Quabit Inmobiliaria S.A. y Sociedades Dependientes (Quabit Inmobiliaria, Quabit, o el Grupo) desarrolla su actividad son: Gestión de Suelo, Promoción, Gestión de Cooperativas de Viviendas y Comunidades de Propietarios, así como Desarrollo y Gestión de Patrimonio.

Durante el año 2011, el importe neto de la cifra de negocio experimentó un incremento del 16,6%, alcanzando los 112,4 millones de euros frente a 96,4 millones de euros registrados al cierre del año 2010, que se explica, fundamentalmente, por varias operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras.

a) Áreas de Actividad:

- Gestión de Suelo: La consolidación del valor de los activos y el logro de avances significativos en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, han continuado siendo los objetivos del Grupo en esta área. Los ingresos por esta actividad incluyen tanto la venta de activos de suelo como la actividad de agente urbanizador. En el año 2011, la cifra de negocio en esta área alcanza los 28,2 millones de euros, frente a 9 millones de euros en el año 2010, lo que representa un incremento del 211,6%, que viene explicado principalmente por la venta de suelo en Alicante a una sociedad vinculada a una entidad financiera, operación realizada por la Sociedad Dominante. A 31 de diciembre de 2010, el importe de este epígrafe de 9,0 millones de euros recogía exclusivamente ingresos por la actividad de agente urbanizador que, en el año 2011 alcanza una cifra de 2,1 millones de euros.

- Promoción Residencial: En el año 2011, las entregas de viviendas acumuladas han alcanzado 362 unidades frente a las 479 escrituradas al cierre del año 2010, es decir, han experimentado una caída de un 24,4% respecto al año anterior. En un análisis por trimestres, se observa que en el primer trimestre del año 2011 se produjo una caída y se escrituraron 30 viviendas frente a 119 del mismo periodo del año anterior, ya que en el primer trimestre del año 2010 se finalizaron varias promociones que estaban en curso, con la consiguiente concentración de escrituraciones en ese periodo. En el segundo trimestre de 2011 Quabit escrituró 257 viviendas frente a 178 del mismo período ejercicio anterior, gracias a la venta de un paquete de 210 viviendas a dos sociedades vinculadas a entidades financieras. En el tercer trimestre 2011 se escrituraron 47 viviendas, frente a 41 viviendas conseguidas en el mismo trimestre del año 2010 y, en el último trimestre del año, las escrituraciones han sido de 28 viviendas frente a 141 viviendas del año 2010. Los cambios fiscales que se pusieron en marcha en el año 2010 (incremento del IVA a partir de julio de 2010 y las condiciones más restrictivas para poder acogerse a las deducciones en el IRPF por inversión en vivienda) animaron a muchos compradores a escriturar en el último trimestre del 2010. Los ingresos en esta actividad han alcanzado, en el conjunto del año, 81,5 millones de euros, experimentando un descenso de un 3,5% respecto al mismo periodo del año pasado (84,5 millones de euros). Del total de viviendas entregadas en 2011, 225 unidades se han entregado en operaciones realizadas a lo largo del año con tres empresas vinculadas a tres entidades financieras y estas operaciones incluyen también la venta de un edificio de oficinas. El importe que han aportado estas operaciones a la cifra de negocios durante el año 2011 ha sido de 59,3 millones de euros.
- Gestión de Cooperativas y Comunidades: En el año 2011, se ha iniciado la entrega de viviendas de la cooperativa Monte Henares (Alovera – Guadalajara) y se han escriturado 35 viviendas. Al cierre de año 2011, la gestora de comunidades de propietarios y cooperativas registra un número de viviendas en situación de oferta previa, constitución y gestión de 489 unidades, de las cuales se han preadjudicado un 15% (77 viviendas).
- Patrimonio en Explotación: Los ingresos por arrendamiento en el año 2011 alcanzaron la cifra de 2,4 millones de euros, representando un incremento del 23,1% respecto al mismo periodo del año pasado (1,9 millones de euros). Este incremento se explica, básicamente, por una mayor ocupación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), que alcanza una tasa de ocupación del 87%, frente a una ocupación del 62,1% al cierre del año 2010. Las viviendas en alquiler alcanzan un 81% de ocupación al cierre del año 2011 frente a un 84% al cierre del año 2010.

b) EBITDA

El EBITDA consolidado mejora en 35,9 millones de euros (un 52,6%), disminuyendo su resultado negativo hasta los 32,3 millones de euros. Esta mejora viene explicada tanto por una mejora en el margen asociado a las operaciones de venta, como por una reducción de los gastos generales del Grupo. En este sentido y, si bien la partida "Otros gastos de explotación" refleja una reducción del 23,0%, el impacto de las medidas de ahorro implantadas por el grupo es mayor, pues en esta partida de gastos se recogen en 2011 conceptos como gastos excepcionales por dotación de provisiones para riesgos y gastos ajenos a la actividad operativa del Grupo. Si se eliminasen esos efectos atípicos, la reducción de los gastos operativos del Grupo sería de un 47%. Adicionalmente, la corrección de valor de los activos ha tenido menor impacto en la cuenta de resultados de 2011, respecto a 2010, al haberse ajustado los activos a sus valores de mercado de forma significativa en años anteriores y haberse corregido parte del efecto de deterioro con la creación de valor a través, fundamentalmente, del avance en la

gestión urbanística del suelo en cartera. Su desglose por sectores de actividad es de una contribución positiva de 3,8 millones de euros en Gestión de Suelo, una contribución negativa de 17,8 millones de euros en Promoción Residencial, una contribución negativa de 18,4 millones de euros en Otros, que incluye costes estructurales no imputados a las áreas de negocio y 135 miles de euros de contribución positiva en Patrimonio en Explotación.

c) Resultado Neto Atribuible:

El Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante mejora en un 17,1% respecto al mismo periodo del año anterior. El Grupo sigue aplicando una política conservadora en la activación de créditos fiscales fijando el límite de los mismos en el importe de pasivos por impuestos diferidos.

1.2. Principales Magnitudes

1.2.1. Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de euros)	2011	2010	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	112.361	96.397	16,6%
EBITDA	(32.260)	(68.125)	52,6%
Resultado Financiero neto	(62.727)	(45.278)	(38,6%)
Resultado Antes de Impuestos	(96.357)	(116.348)	17,2%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(96.419)	(116.250)	17,1%

(En miles de euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	57.439	54.694	5,0%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.340.724	1.403.439	(4,5%)
TOTAL DEUDA BRUTA (I)	1.398.163	1.458.133	(4,1%)
Tesorería y Equivalentes (II)	(4.822)	(11.584)	(58,4%)
TOTAL DEUDA NETA (I - II)	1.393.341	1.446.549	(3,7%)

1.2.2. Magnitudes Operativas

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	2011	2010	Variación	
Escrituras del periodo (viviendas)	362	479	(24,4%)	
Preventas del Periodo (viviendas)	361	435	(17,0%)	
COMUNIDADES Y COOPERATIVAS	2011	2010	Variación	
Oferta previa (viviendas)	372	593	(37,3%)	
Gestión (viviendas)	117	125	(6,4%)	
Total	489	718	(31,9%)	
VENTAS	2011	2010	Variación	% Sobre Total
(En miles de euros)				
Gestión de suelo	28.190	9.046	211,6%	25,1%
Promoción residencial	81.527	84.486	(3,5%)	72,5%
Patrimonio en explotación	2.351	1.910	23,1%	2,1%
Otros	293	955	(69,3%)	0,3%
Total	112.361	96.397	16,6%	100,0%
EBITDA	2011	2010	Variación	% Sobre Total
(En miles de euros)				
Gestión de suelo	3.793	(13.004)	(129,2%)	11,8%
Promoción residencial	(17.762)	(42.047)	(3,5%)	(55,1%)
Patrimonio en explotación	135	637	(78,8%)	0,4%
Otros	(18.426)	(13.711)	(34,4%)	(57,1%)
Total	(32.260)	(68.125)	(52,6%)	100,0%

1.2.3. Valoración de Activos

El Grupo solicita valoraciones a un valorador 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 2011.

La evolución de la cartera de activos que comprende existencias e inversiones inmobiliarias, viene explicada en el cuadro que se muestra a continuación, incluyendo tanto en el ejercicio de 2011 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. Así se pretende ofrecer una mejor imagen de la evolución del valor de mercado de todos los activos gestionados por el Grupo.

La Variación Comparable considera los mismos activos en el año 2011 y 2010 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. En términos comparables se observa que la pérdida de valor de los activos es tan sólo de un 1,8%.

(En millones de euros)	31/12/2011	31/12/2010	Var. Comparable
Suelo	1.391	1.409	(1,4%)
Promociones	149	272	(4,9%)
Patrimonio Inmobiliario	80	86	(3,0%)
TOTAL GAV	1.620	1.767	(1,8%)

1.3. Estados Financieros

1.3.1. Cuenta de Resultados a 31 de Diciembre de 2011

(En miles de euros)	2011	2010	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	112.361	96.397	16,6%
Aprovisionamientos	(174.077)	(119.153)	(46,1%)
Otros ingresos de explotación	17.871	6.061	194,8%
Variación de las provisiones de tráfico	38.981	(26.400)	247,7%
Gastos de personal	(6.963)	(7.834)	11,1%
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	201	(36)	653,4%
Amortización	(539)	(558)	3,5%
Otros gastos de explotación	(18.339)	(23.811)	23,0%
Resultados por venta de inmovilizado	0	(11)	100,0%
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(604)	7.079	(108,5%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(1.490)	(454)	(228,4%)
Resultado de explotación	(32.598)	(68.719)	52,6%
EBITDA	(32.260)	(68.125)	52,6%
Resultado financiero neto	(62.727)	(45.278)	(38,6%)
Resultados antes de impuestos	(96.357)	(116.348)	17,2%
Resultado neto	(96.432)	(116.352)	17,1%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(96.419)	(116.250)	17,1%
Intereses minoritarios	(13)	(102)	86,9%

a) Importe Neto de la Cifra de Negocio (INCEN)

A continuación se muestra la evolución de la cifra de negocio por áreas de actividad:

(En miles de euros)	2011	2010	Variación
INCEN Gestión de Suelo	28.190	9.046	211,6%
INCEN Promoción Residencial	81.527	84.486	(3,5%)
INCEN Patrimonio en Explotación	2.351	1.910	23,1%
INCEN Otros	293	955	(69,3%)
Total INCEN	112.361	96.397	16,6%

En el año 2011, la cifra de negocios experimentó un incremento de un 16,6% en relación con el año 2010, que tiene su origen, fundamentalmente, en la realización de varias operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras. Estas operaciones han aportado a la cifra de negocios del Grupo un importe total de 85,4 millones de euros.

Gestión de Suelo: Los ingresos que genera esta actividad corresponden tanto a la venta de activos de suelo como a la actividad de agente urbanizador. En el año 2011 se produce un incremento de un 211,6% respecto al año 2010, explicado principalmente por la venta de suelo en Alicante a una sociedad vinculada a una entidad financiera, operación realizada por la Sociedad Dominante. A 31 de diciembre de 2010, el importe de este epígrafe de 9,0 millones de euros recogía exclusivamente ingresos por la actividad de agente urbanizador que, en el año 2011 alcanza una cifra de 2,1 millones de euros. Esta variación se debe a que se han finalizado urbanizaciones en las que el Grupo participaba como Agente Urbanizador y a que no se han iniciado nuevos proyectos debido, a la coyuntura general de enfriamiento del sector.

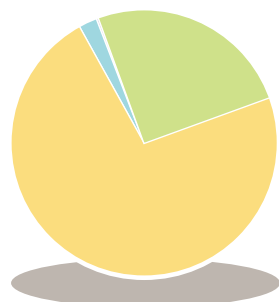
Promoción Residencial: Las entregas de viviendas alcanzan 362 unidades frente a las 479 escrituradas al cierre del 31 de diciembre de 2010, lo

que supone un descenso del 24,4% y una media mensual de unas 30 viviendas. Las preventas se sitúan en 361 unidades, un 17,0% menos que las 435 conseguidas en el mismo periodo del año 2010. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 81,5 millones de euros, que representan una caída de un 3,5% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior (84,5 millones de euros). Del total de viviendas entregadas en 2011, 225 unidades se han entregado en operaciones realizadas a lo largo del año con tres empresas vinculadas a tres entidades financieras. Estas operaciones incluían también la venta de un edificio de oficinas. El importe que han aportado estas operaciones a la cifra de negocios durante el año 2011 ha sido de 59,3 millones de euros.

Patrimonio en Explotación: Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2011, alcanzan la cifra de 2,4 millones de euros, representando un incremento del 23,1% respecto al mismo periodo del año anterior (1,9 millones de euros). El arrendamiento del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), con ocupación de un 87%, contribuye especialmente a este incremento. Al cierre del año 2011, las viviendas en alquiler, alcanzan una ocupación de un 81% frente a un 84% al cierre del año 2010.

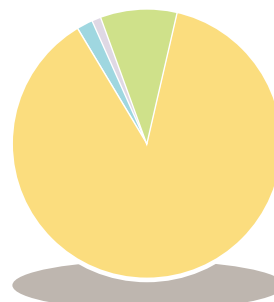
La cifra de negocio por área de actividad se detalla en el gráfico adjunto:

Distribución INCN 2011



- Gestión de suelo **25,09%**
- Promoción residencial **72,56%**
- Patrimonio en explotación **2,09%**
- Otros **0,26%**

Distribución INCN 2010



- Gestión de suelo **9,38%**
- Promoción residencial **87,64%**
- Patrimonio en explotación **1,98%**
- Otros **1,00%**

161

b) EBITDA

Al cierre del ejercicio 2011, Quabit ha registrado una mejora de 35,9 millones de euros en el EBITDA (52,6%), respecto al mismo periodo del año 2010. Esta mejora viene explicada tanto por una mejora en el margen asociado a las operaciones de venta, como por una reducción de los gastos generales del Grupo. En este sentido y, si bien la partida "Otros gastos de explotación" refleja una reducción del 23,0%, el impacto de las medidas de ahorro implantadas por el Grupo es mayor, pues en esta partida de gastos se recogen en 2011 conceptos como gastos excepcionales por dotación de provisiones para riesgos y gastos ajenos a la actividad operativa del Grupo. Si se eliminasen esos efectos atípicos, la reducción de los gastos operativos del Grupo sería de un 47%. Adicionalmente, la corrección de valor de los activos ha tenido menor impacto en la cuenta de resultados de 2011, respecto a 2010, al haberse ajustado los activos a sus valores de mercado de forma significativa en años anteriores y haberse corregido parte del efecto de deterioro con la creación de valor a través, fundamentalmente, del avance en la gestión urbanística del suelo en cartera.

c) Resultado Financiero

El Resultado Financiero Neto empeora en un 38,6%, principalmente, por el incremento de los tipos de interés de este período frente al

mismo período del año anterior, derivado de la evolución del Euribor, que ha supuesto un incremento en los gastos financieros asociados a la deuda con entidades financieras, la dotación de la provisión por deterioro de instrumentos financieros, y por la disminución de los intereses financieros capitalizados asociados al desarrollo de obras de 2011 con relación a 2010.

d) Resultado antes de Impuestos

Los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), junto con el impacto de la integración del Resultado de las inversiones en asociadas, hacen que las pérdidas antes de impuestos correspondientes al año 2011 se reduzcan en un 17,2% frente al resultado obtenido al cierre del año 2010, continuando de esta manera, la línea de reducción que se viene manteniendo desde el año 2008.

e) Resultado Neto Atribuible

El impacto fiscal del registro del impuesto sobre ganancias es mínimo y, por tanto, el Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante mejora en un 17,1% respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, en la misma línea que la mejora del Resultado Antes de Impuestos. El Grupo sigue aplicando una política conservadora en la activación de créditos fiscales fijando el límite de los mismos en el importe de pasivos por impuestos diferidos.

1.3.2. Balance Consolidado a 31 de Diciembre de 2011

(En miles de euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variación
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	183.546	222.967	(17,7%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.304.648	1.437.682	(9,3%)
Otros	119.026	137.196	(13,2%)
Total activo corriente	1.423.674	1.574.878	(9,6%)
TOTAL ACTIVO	1.607.220	1.797.845	(10,6%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	34.078	130.497	(73,9%)
Intereses minoritarios	857	870	(1,5%)
Total patrimonio neto	34.935	131.367	(73,4%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	57.439	54.694	5,0%
Otros	43.505	55.226	(21,2%)
Total pasivo no corriente	100.944	109.920	(8,2%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	1.340.724	1.403.439	(4,5%)
Otros	130.617	153.119	(14,7%)
Total pasivo corriente	1.471.341	1.556.558	(5,5%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.607.220	1.797.845	(10,6%)

Las variaciones principales respecto a 31 de Diciembre de 2010 son las siguientes:

a) Activo no Corriente

La reducción de 39,4 millones de euros en este epígrafe deriva principalmente de reclasificaciones de Activos Financieros que pasan de ser “No corrientes” a ser “Corrientes” en virtud de su vencimiento, que al cierre del año 2011, ha pasado a ser inferior a doce meses y a la disminución del activo por impuestos diferidos como consecuencia de la reversión del efecto fiscal asociado a plusvalías asignadas a las existencias e inversio-

nes inmobiliarias, que fueron vendidos durante el ejercicio 2011, igualmente se incluye la dotación registrada en la provisión por deterioro.

b) Activo Corriente

Los epígrafes que explican la variación del activo corriente de 151,2 millones de euros, son principalmente:

- Existencias; se reducen en 133,0 millones de euros, como consecuencia de las ventas del año 2011.

- Deudores comerciales; disminuyen en 13,9 millones de euros, principalmente, por el vencimiento de efectos comerciales descontados atendidos a su vencimiento.
- Disposición de efectivo no disponible a 31 de diciembre de 2010 por 3,4 millones de euros para el pago de proveedores, que estaban constituidos como depósitos en garantía de pago de acreedores y otras cuentas a pagar.
- El activo financiero corriente aumenta en 3,0 millones de euros, como resultado del efecto de las reclasificaciones de créditos a empresas asociadas y terceros, por un total de 21,3 millones de euros, presentados en el activo financiero no corriente a 31 de diciembre de 2010, y de las disminuciones de los créditos otorgados a sociedades vinculadas por la compensación de 4,7 millones de euros de cuentas a cobrar con cuentas a pagar, de las imposiciones a plazo fijo por 9,6 millones de euros para el pago de acreedores y otras cuentas a pagar, y de la cancelación del fondo de inversión de 2,2 millones de euros.

Patrimonio Neto

La variación del “Patrimonio Neto” respecto a 31 de diciembre de 2011, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas registradas en el año

2011. El Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante asciende a 1,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2011. 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, 5/2010 de 31 de marzo, y Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero.

Estas disposiciones (con vigencia desde el ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2012) establecen 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”.

De este modo, a efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 del TRLSC, el patrimonio neto computable de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011 es el que se muestra a continuación:

(En miles de euros)	
CAPITAL SOCIAL (1)	256.029
Prima de emisión	568.902
Reservas	68.339
Acciones propias	(366)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(808.856)
Resultado del ejercicio	(82.255)
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.793
Subvenciones y donaciones	45
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	1.838
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios (*)	28.997
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad Dominante	150.058
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	179.055
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2011 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC (2)	180.893
% SOBRE EL CAPITAL SOCIAL (2)(1)	71%

(*) La Sociedad Dominante ha considerado razonable incluir en el cómputo del patrimonio neto, a los efectos indicados, no sólo las provisiones de deterioro correspondientes a los activos de su propiedad, sino también las pérdidas por deterioro de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias de sus sociedades participadas, que se han registrado en la Sociedad Dominante a través de la depreciación de las inversiones en patrimonio.

A 31 de diciembre de 2011 el Patrimonio Neto representa un 71 % del Capital Social, por lo que, a dicha fecha, la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en el supuesto de saneamiento contemplado en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado, en cualquier caso, la situación patrimonial de la Sociedad Dominante teniendo en consideración la evolución prevista de la misma en el marco económico actual y el impacto en el patrimonio de las operaciones de compra-venta de activos realizadas en enero de 2012. Como consecuencia de este análisis los administradores han considerado necesario establecer medidas de restablecimiento del equilibrio patrimonial para lo cual es su intención convocar dentro de los plazos legalmente

establecidos Junta General de Accionistas en la que se propondrán las medidas concretas para su consecución. Estas medidas tendrán en consideración la situación patrimonial actual y previsible de la Sociedad Dominante y se articularán las opciones que puedan ser operativas teniendo en cuenta la evolución del mercado de valores y la de la propia cotización de la Sociedad Dominante.

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 2011 comparada con la de cierre del ejercicio 2010.

(En miles de euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	57.439	54.694	5,0%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.340.724	1.403.439	(4,5%)
TOTAL DEUDA BRUTA (I)	1.398.163	1.458.133	(4,1%)
Tesorería y Equivalentes (II)	(4.822)	(11.584)	(58,4%)
TOTAL DEUDA NETA (I - II)	1.393.341	1.446.549	(3,7%)

A 31 de diciembre 2011, la deuda bruta bancaria se ha reducido en 60,0 millones de euros en relación con la existente a 31 de diciembre de 2010.

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. Gran parte de la financiación del Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, y por tanto su deuda asociada, bien sea por operaciones bilaterales o por sindicadas con garantía de activos, debe aparecer dentro de la deuda corriente. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

a) Proceso de reestructuración de deuda bancaria

La Sociedad Dominante ha llevado a cabo en el año 2011 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que ha culminado con éxito con la firma el 18 de enero de 2012 de un Acuerdo Marco de Refinanciación.

Premisas y pactos del Acuerdo de Refinanciación:

El 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante firmó con la práctica totalidad de sus entidades financieras un Acuerdo Marco de Refinanciación. Las premisas de la restructuración de endeudamiento financiero recogidas en dicho acuerdo son:

- (i) Transformación de la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como entidades participaban en la misma.
- (ii) Otorgamiento de líneas de crédito adicionales que permiten garantizar la viabilidad a medio plazo.
- (iii) Adquisición de determinados activos por algunas entidades para la cancelación de la deuda financiera.
- (iv) Dar posibilidad en el futuro de adquisición por parte de las entidades de activos que permitan reducir el endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.
- (v) Refinanciación de la totalidad del endeudamiento financiero que no se cancele mediante las operaciones de compra anteriormente citadas, incluyendo, entre otras cuestiones, la extensión de los plazos de vencimiento del mismo y la articulación de mecanismos que permitan carencia de principal e intereses.

Con anterioridad a la firma del Acuerdo Marco las entidades acreedoras y la Sociedad Dominante suscribieron pactos por los que se formalizaban las operaciones anteriores, los cuales quedaron sometidos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Estas condiciones suspensivas fueron declaradas cumplidas en el propio Acuerdo Marco de Refinanciación de 18 de enero de 2012.

Con todo ello, los acuerdos y pactos firmados en el marco de la refinanciación, no solo suponen una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y el nuevo calendario de vencimientos sino que, además, plantean una cobertura razonable de las necesidades de liquidez de la Dominante a medio plazo y un posicionamiento operativo más acorde a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de la financiación de intereses deven-

gados se ha formalizado a través de préstamos que tienen la consideración de préstamos participativos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, mitigará de forma muy significativa el impacto patrimonial de la carga financiera en los próximos años.

b) Situación de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2011

En la medida en que la estructura de la deuda, su importe y su calendario de vencimientos ha cambiado de forma significativa con la entrada en vigor de dichos pactos se presenta a continuación un cuadro comparativo de vencimiento de la deuda a su valor nominal que recoge en el caso de la deuda a 31 de diciembre de 2011 los impactos principales que resultan del Acuerdo de Refinanciación, en cuanto a vencimientos y en cuanto a importe de la deuda, ya que esta queda reducida en un valor de 357,4 millones de euros tras las operaciones de venta de activos formalizadas el 18 de enero de 2012:

Vencimientos de la deuda	31/12/2011	31/12/2010
(Importe en millones de euros)		
Ejercicio 2011	-	60,0
Ejercicio 2012	60,1	357,3
Ejercicio 2013	15,9	198,7
Ejercicio 2014	8,5	154,7
Ejercicio 2015	8,5	418,6
Ejercicio 2016 y posteriores	954,4	283,8
Total	1.047,4	1.473,1

Este cuadro recoge la deuda a valor nominal (no a coste amortizado como figura en el Balance de Situación), y por tanto los valores de esta tabla no se corresponden con los valores que recoge la tabla inicial de este apartado. Hay que tener en cuenta, además, en el caso de la deuda a 31 de diciembre de 2011, que está minorada por la citada reducción de 357,4 millones de euros, importe correspondiente a la deuda con entidades de crédito cancelada en las operaciones de ventas de activos.

En cuanto a los vencimientos en el año 2012 de la deuda a 31 de diciembre de 2011, deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- 15,5 millones de euros corresponden a intereses devengados a 31 de diciembre que tienen su cobertura a través de préstamos con vencimiento en 2016.

- 11,4 millones de euros corresponden a la deuda con las dos entidades financieras que no han firmado el acuerdo de refinanciación y que representan un 1,08% de la deuda bancaria existente a 31 de diciembre de 2011. La totalidad de este importe corresponde a préstamos bilaterales garantizados con activos hipotecados. De este importe, préstamos por un valor total de 10 millones de euros se encuentran vencidos a la fecha de formulación de estas cuentas, si bien la entidad titular del crédito ha manifestado su intención de novar el préstamo prorrogando los vencimientos al menos dos años. En el otro caso, la deuda está pendiente de vencimiento y se espera alcanzar un acuerdo antes de la fecha de su acaecimiento. En los dos casos, al ser deudas bilaterales con garantía sobre activos cuyo Loan to Value está por debajo del 100% cabe arbitrar fórmulas que permitan alcanzar un acuerdo con las dos entidades.

1.4. Áreas de Negocio

1.4.1. Gestión de Suelo

Esta actividad recoge los ingresos tanto por la venta de activos de suelo como por la actividad de agente urbanizador, con el objetivo de avanzar en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo. La cifra de negocio en éste área de actividad alcanza en el año 2011 los 28,2 millones de euros y se debe,

principalmente, a transmisiones de suelo. A 31 de diciembre de 2010 el importe de este epígrafe de 9,0 millones de euros recogía exclusivamente ingresos por la actividad de agente urbanizador que, en el año 2011 alcanza una cifra de 2,1 millones de euros. El descenso en la cifra representativa de esta actividad se debe a la terminación de urbanizaciones en las que el Grupo participa como Agente Urbanizador y a que no se han iniciado nuevos proyectos debido a la coyuntura general de enfriamiento del sector.

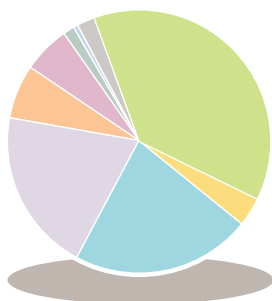
(En miles de euros)	2011	2010	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	28.190	9.046	211.6%
EBITDA	3.792	(13.004)	n.a.
Margen EBITDA	13,5%	(143,8%)	

a) Cartera de Suelo

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 2011. La cartera de suelo de Quabit Inmobiliaria al cierre del año 2011, se sitúa en 3,3 mi-

llones de metros cuadrados, con un valor de 1.391 millones de euros. Se trata de una cartera de suelo diversificada, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica, tal como muestran los siguientes gráficos, con los datos de la valoración realizada a 31 de diciembre de 2011:

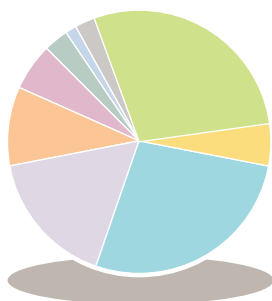
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m²)



Castilla-La Mancha	1.254.281	
Castilla y León	115.914	
Cataluña	729.879	
Comunidad Valenciana	659.978	
Madrid	224.511	
Andalucía	194.106	
Aragón	45.279	
Baleares	17.500	
Cantabria	67.170	

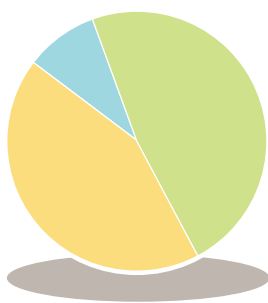
167

Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (euros)



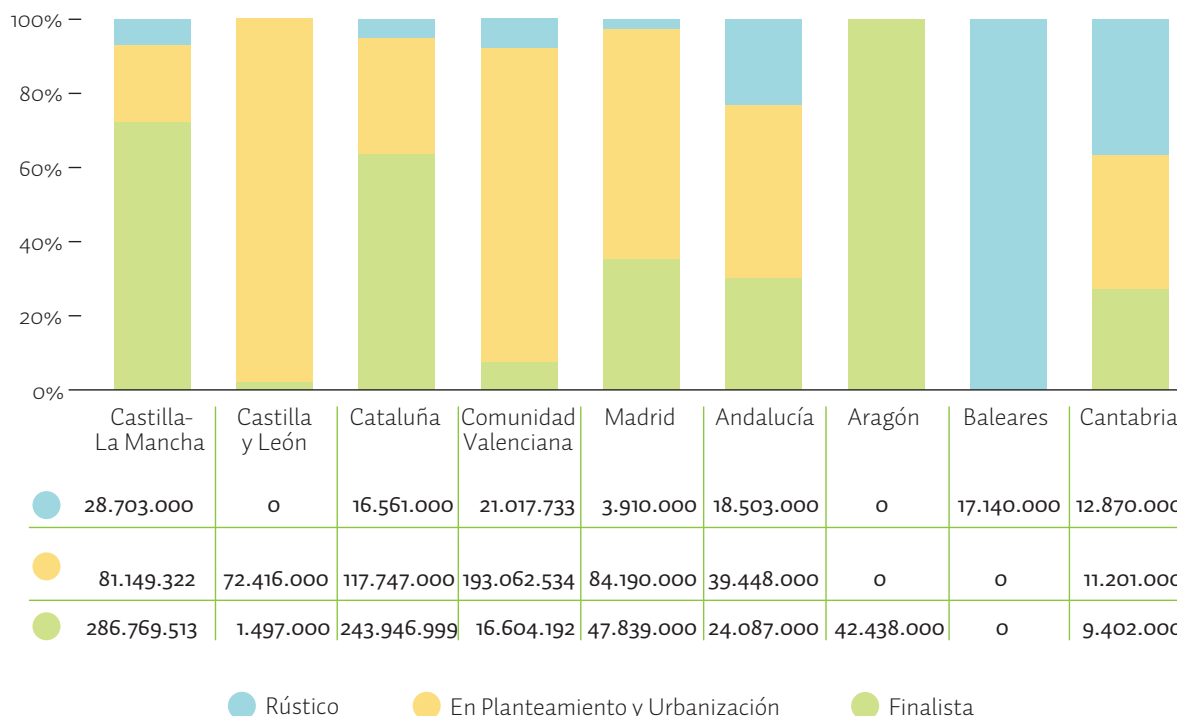
Castilla-La Mancha	396.621.835 €	
Castilla y León	73.913.000 €	
Cataluña	378.254.999 €	
Comunidad Valenciana	230.684.459 €	
Madrid	135.939.000 €	
Andalucía	82.038.000 €	
Aragón	42.438.000 €	
Baleares	17.140.000 €	
Cantabria	33.473.000 €	

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



Finalista	48%	
En Planeamiento y Urbanización	43%	
Rústico	9%	

Distribución Cartera de Suelo por localización geográfica y Avance Urbanístico (euros)



b) Gestión Urbanística y Planeamiento

A continuación se indican los avances más importantes en planeamiento y urbanización llevados a cabo en diferentes suelos durante el año 2011.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **A. E. nº 16 Artillería y Conde Ansúrez (Valladolid):** Se han obtenido los informes previos a la aprobación provisional del Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General, (Vías, Obras e infraestructuras).
- **Prolongación de Castellana (Madrid):** El Consejo de Gobierno ha ratificado el documento definitivo del convenio urbanístico para la gestión y ejecución del proyecto. El Ayuntamiento de Madrid aprobó el Plan Parcial de Reforma Interior de esta operación y ratificó el convenio urbanístico, tras lo cual, la Comisión de Urbanismo de Madrid informó favorablemente en abril sobre el texto definitivo. Se avanza en los trabajos de demolición del edificio.

- **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Se ha aprobado el proyecto de expropiación definitivamente por Acuerdo de la Comisión Regional del Territorio y Urbanismo, en sesión de 31 de agosto de 2011. Levantamiento de las Actas de Ocupación y pago del suelo expropiado a favor de la Junta de Compensación.

- **Ciempozuelos (Madrid):** Remitido a la Consejería de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, documento de subsanación parcial de aprobación definitiva del Plan General.

Urbanización

- **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Se ha solicitado a la Junta de Gobierno la concesión de la ampliación de plazo para la ejecución de las obras de Urbanización. Se ha procedido a la demolición de las edificaciones del propietario no adherido a la Junta de Compensación.
- **SUP R6 - Estepona (Málaga):** Se ha aprobado el proyecto de re-parcelación en la Junta de Compensación, pendiente de su publicación en el BOP de Málaga, así como la contestación al requerimiento de Demarcación de Carreteras.

- **Berrocales (Madrid)**: Se ha aprobado en Junta de Compensación la Propuesta de Desarrollos Urbanísticos Conjuntos del Sureste de Madrid.

Participadas

- **Mairena (Sevilla)**: Se continúa avanzando en las obras de urbanización del sector.

Dirección Territorial Castilla-La Mancha

Planeamiento

- **Sector SP-61, SP-71, SP-74, SP-75 y SP-76 (Guadalajara)**: Resolución de la Delegación de Medio Ambiente sobre la no necesidad de estudio de impacto ambiental para los sectores SP-71 y SP-75. Publicación en BOP la aprobación de proyectos de urbanización de los sectores SP-74 y SP-76, presentándose informados los proyectos de reparcelación de los sectores SP-75 y SP-76.
- **SNP Iriepal y SNP Taracena (Guadalajara)**: Se han presentado los Planes Parciales de Mejora de ambos sectores, así como un anteproyecto del Plan Especial de Infraestructura, para que el Ayuntamiento lo remita a la Junta de Comunidades para su informe previo.
- **Remate de las Cañas (Guadalajara)**. Se ha concedido la recepción definitiva de la urbanización y la consiguiente devolución de avales por parte del Ayuntamiento que garantizaban la simultaneidad de obras de construcción con urbanización, así como de la propia urbanización.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H7 (Tarragona)**: Se ha presentado el Texto Refundido del Plan Parcial. La Comisión Territorial de Urbanismo (CTUT) ha acordado emitir informe favorable sobre la Modificación puntual del Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM), relativa a la modificación de acceso al sector H-7, y elevarlo al Consejero del Territorio y Sostenibilidad, manteniendo en suspenso la resolución definitiva sobre el Plan Parcial del sector H-7, hasta que el Ayuntamiento presente texto refundido que incorpore las previsiones de la nueva línea de Ferrocarril prevista en el Plan Territorial.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona)**: Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación. Entregado y aprobado el Proyecto de Urbanización a la Asociación de Propietarios. Se ha presentado en el Registro del Ayuntamiento.

- **Cambrils - La Cava (Tarragona)**: Se ha presentado el Plan Parcial con enmiendas solicitadas por el Ayuntamiento para su aprobación inicial.

- **Viladecans-Les Oliveretes/Pla de Llevant (Barcelona)**: Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

- **Torrelles de Llobregat- Can Coll (Barcelona)**: Aprobación inicial de la Modificación del Plan general y del Plan Parcial en marzo de 2011 e informe favorable de Medio Ambiente de la Generalitat en septiembre de 2011.

- **Miralbueno (Zaragoza)**: Se ha obtenido la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

Urbanización

- **Reus H12 (Tarragona)**: Se ha aprobado la propuesta de recepción parcial de la urbanización.
- **Terrassa - Vapor Cortés (Barcelona)**: Se ha obtenido la aprobación inicial de la Operación Jurídica Complementaria por la Asamblea de la Junta de Compensación y la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que otorga a Quabit una edificabilidad de residencial libre de 22.500 m².

Dirección Territorial Levante

Planeamiento

- **SUNP 4-Sagunto (Valencia)**: Se ha presentado en el Ayuntamiento de Sagunto para su aprobación definitiva el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa, habiendo sido sometido a información pública.
- **SUNP VI-Sagunto (Valencia)**: El Ayuntamiento de Sagunto ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de este sector.
- **SUR-27 A SUR-44 (Vinaroz)**: Una empresa propietaria de suelo en la zona norte de Vinaroz está analizando la viabilidad del desarrollo urbanístico de los sectores que la componen, de forma que sea posible la programación autónoma de cada sector.

Participadas

- **PANORÁMICA II-San Jorge (Castellón)**: La Consejería competente en materia de Urbanismo ha aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Documento de Homologación, pasando a ser este suelo un suelo urbanizable. Por otro lado, el Ayuntamiento de San Jorge ha

aprobado provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana, habiéndolo elevado a la Consejería competente en materia de Urbanismo para que sea aprobado definitivamente por ésta.

- **UE-2-Alboraya (Valencia):** El Ayuntamiento ha expuesto a información pública la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, habiendo concluido esta fase de su tramitación.

Urbanización

- **PNN-2-Sagunto (Valencia):** Se han concluido las obras de urbanización que han sido recibidas por parte del Ayuntamiento de Sagunto mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno, estando en período de garantía.
- **La Vallesa-Sagunto (Valencia):** El agente urbanizador ha iniciado la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las conexiones exteriores.

1.4.2. Promoción Residencial

Al cierre del año 2011 los ingresos en esta actividad alcanzan los 81,5 millones de euros, que representan un descenso de un 3,5% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior (84,5 millones de euros). La realización de varias operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras, explican este incremento en relación al cierre del año 2010. Estas operaciones han aportado a la cifra de negocios del Grupo un importe total de 59,3 millones de euros en lo que a Promoción Residencial se refiere, para un total de 225 viviendas entregadas.

El siguiente cuadro resume la evolución de la actividad de esta área de negocio:

(En miles de euros)	2011	2010	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	81.527	84.486	(3,5%)
EBITDA	(17.762)	(42.047)	57,7%
Margen EBITDA	(21,6%)	(49,8%)	

La cifra de negocio en esta actividad se vio afectada, en los primeros meses del año 2011, por el adelanto de decisiones de inversión en el año 2010, como consecuencia del cambio en 2011 del tratamiento fiscal de la deducción de vivienda y un entorno macroeconómico negativo en el sector. La falta de crédito y el desempleo han motivado el descenso de las ventas, con respecto del año pasado. En este entorno, el Grupo continúa desarrollando acciones comerciales a través de su

participación en ferias, campañas publicitarias, acuerdos con Agentes de la Propiedad Inmobiliaria locales, marketing street, marketing relacional y marketing online, entre otros.

a) Escrituración/ Ventas

Las principales magnitudes de este área de actividad se resumen en el cuadro siguiente:

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2010 (unidades)	1.041
Adiciones de vivienda terminada en 2011 (Unidades)	4
Viviendas entregadas en 2011 (Unidades)	(362)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 diciembre 2011 (unidades)	683

El número de viviendas entregadas durante el año 2011, produce una reducción del 34,6% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2010 (1.041 viviendas) y de las adiciones de vivienda terminada (4 viviendas).

Durante el año 2011, se han realizado un total de 362 escrituras de compraventa, frente a las 479 realizadas en el mismo periodo del 2010, lo que supone una caída del 24,4%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 86,6 millones de euros y han aportado,

a través del proceso de consolidación, 81,5 millones de euros, que representan una cifra inferior en un 3,5% respecto a la conseguida en el ejercicio anterior.

El stock consolidado de Quabit Inmobiliaria a cierre del año 2011 disminuye hasta 683 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 31 de diciembre de 2011 el stock clasificado por zonas y tipología (primera, segunda residencia y vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda (31/12/2011)

	Unidades	%
1ª residencia	568	83,2%
2ª residencia	24	3,5%
Protegida	91	13,3%
TOTAL	683	100,0%

Stock por Comunidad Autónoma (31/12/2011)

	Unidades	%
Andalucía	65	9,5%
Aragón	33	4,8%
Cataluña	38	5,6%
Castilla-La Mancha	444	65,0%
Comunidad Valenciana	26	3,8%
Galicia	1	0,1%
Madrid	76	11,1%
TOTAL	683	100,0%

El 96,5% del stock está destinado a primera residencia, 659 viviendas frente a 24 de segunda residencia.

En cuanto al stock por Comunidades Autónomas, en Castilla La Mancha (mayoritariamente, Guadalajara capital) se concentra un 65,0% de las viviendas terminadas pendientes de entrega.

b) Comercialización y Preventas

A cierre del año 2011, el Grupo ha firmado un total de 361 nuevas operaciones de preventa por importe de 87,0 millones de euros, lo que comparado con las 435 preventas realizadas al cierre del año 2010 supone

un descenso del 17,0%. Entre las acciones de marketing más significativas de este periodo cabe destacar:

- Jornadas de Puertas Abiertas – Guadalajara, Feria promovida conjuntamente con una entidad financiera.
- Acciones comerciales en Costa para reactivar las ventas en las promociones.
- Envío de mailing a clientes compradores, invitándoles a presentar nuevos clientes, y beneficiándose tanto el nuevo comprador, con el amueblamiento de la vivienda, como el antiguo comprador, con un precio atractivo en la adquisición de anejos de la promoción.

- Envío masivo de mailing invitando a los contactos a visitar los puntos de venta y obsequiándoles con un regalo.
- Incremento de la colaboración con comercializadoras en Andalucía para potenciar la venta.

1.4.3. Gestión de Cooperativas y Comunidades

El proceso de actuación de Quabit Comunidades, como gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidades de propietarios), comprende las fases de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

A cierre del año 2011 se habían preadjudicado 77 viviendas, que representan un 15% del total de 489 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión. En el segundo trimestre del 2011 se inició la en-

trega de viviendas de la cooperativa Monte Henares (Alovera – Guadalajara) y escriturándose 35 viviendas durante 2011.

- **Oferta previa:** El número de viviendas en oferta previa alcanza las 372 viviendas en 7 proyectos.
- **Constitución:** Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- **Gestión:** Al cierre del año 2011 las viviendas en situación de gestión son 117, en dos proyectos: El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 (Guadalajara) y Monte Henares S.Coop. Alovera (Guadalajara).

1.4.4. Patrimonio en Explotación

El cuadro siguiente resume la evolución de la actividad de esta área de negocio:

(En miles de euros)	2011	2010	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	2.351	1.910	23,1%
EBITDA	135	637	(78,8%)
Margen EBITDA	5,7%	33,4%	

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2011 alcanzan 2,4 millones de euros, lo que supone un incremento respecto al mismo periodo del año anterior de un 23,1%.

Viviendas en Alquiler

La cifra de ingresos de viviendas de alquiler se incrementa en un 3,4% respecto al año anterior.

Ingresos (En miles de euros)

Viviendas en alquiler	Viviendas	Superficie (m ²)	% ocupación 2011	2011	2010	Variación
D-15B (Guadalajara)	86	10.456	86%	445	461	(3,5%)
SUE-21 (Guadalajara)	60	6.392	75%	270	257	5,1%
I-2 (Guadalajara)	64	7.749	72%	264	216	22,2%
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	1.853	97%	165	172	(4,1%)
TOTAL	244	26.450	81%	1.144	1.106	3,4%

Nota: Los ingresos de D-15B y Edificio La Florida incluyen dos locales comerciales anexos.

Terciario e Industrial

Edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona): Al cierre del año 2011 se ha alcanzado un 87% de ocupación. A finales de junio de 2011 se inició la explotación del parking de rotación con 240 plazas.

Nave industrial en Cervelló (Barcelona): Se encuentra alquilada en un 100% desde marzo de 2009 con una duración del contrato de 20 años.

Escuela Hostelería (Canet d'en Berenguer): Actualmente se encuentra en explotación tanto el servicio de restauración (edificio escuela de hostelería, sótano-garaje, cafetería y terraza) como las instalaciones deportivas y complementarias (pistas pádel, tenis, patinaje-baile, aseos y vestuarios) en virtud de un contrato de arrendamiento con un plazo de duración de 10 años. El complejo está arrendado íntegramente.

Local comercial Edificio La Florida (Puerto de Sagunto): Actualmente se encuentra en explotación, según un contrato de arrendamiento con un plazo de duración de 15 años. El local se encuentra íntegramente alquilado.

Instituto Valenciano de la Paella (Canet): Se han iniciado negociaciones para el arrendamiento de estas instalaciones.

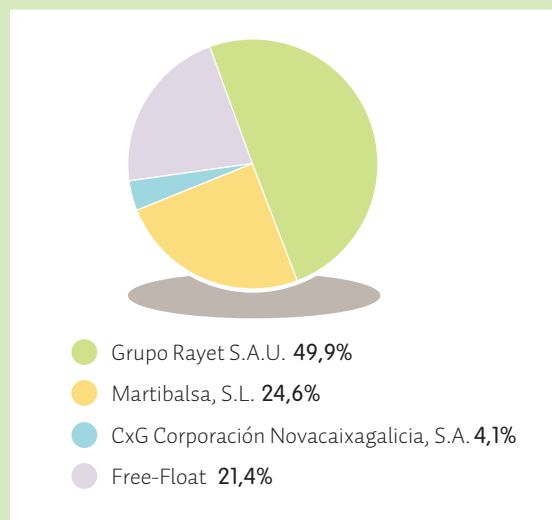
1.5. Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

1.5.1. Accionariado

Grupo Rayet S.A.U., principal accionista de Quabit Inmobiliaria, adquirió los compromisos, tras la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre las acciones de Quabit Inmobiliaria, autorizada por la CNMV con fecha 16 de abril de 2008, relativos al incremento del "free float" de la Sociedad Dominante 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 la Sociedad se encuentre por debajo del 50%. Grupo Rayet hizo constar mediante hecho relevante publicado por la CNMV el pasado 23 de marzo 2011, que ha dado cumplimiento a la citada obligación de enajenación de acciones y su participación ha bajado del 53,5% comunicado el pasado 19 de enero de 2010, a un 49,9% al 23 de marzo de 2011.

Situación 31 diciembre 2011



Fuente: Comisión del mercado de Valores (CNMV)

1.5.2. Evolución de la acción y Mercados en los que cotiza

La cotización de Quabit bajó, desde 0,0880 euros al cierre del 30 diciembre 2010 hasta 0,0810 euros al cierre de 30 diciembre 2011, lo que representa una caída del 8,0%. Durante el mismo periodo, el Ibex-35 experimentó una caída del 13,1%, el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario una caída de un 18,9%, y el índice Ibex Small Cap, del que Quabit forma parte, cayó un 25,1%.

ÍNDICES	30/12/10	30/12/11	Var% 2011
IBEX 35 (España)	9.859,10	8.566,30	(13,1%)
Servicios Financieros e Inmobiliarios	800,18	649,01	(18,9%)
Ibex Small Cap	5.985,50	4.483,00	(25,1%)

Fuente: Infobolsa

Evolución Bursátil de 30/12/2010 a 30/12/2011

Cotización al cierre 30/12/2010 (€/acción)	0,0880
Cotización al cierre 30/12/2011 (€/acción)	0,0810
% Variación	(8,0%)
Capitalización bursátil al cierre 30/12/2011 (MM€)	103,7
Cotización máxima (22/02/2011) (€/acción)	0,2430
Cotización mínima (11/01/2011) (€/acción)	0,0710
Cotización media (€/acción)	0,1411
Volumen medio diario de contratación (títulos)	5.029.659
Títulos negociados en el periodo	1.296.337.836
Volumen medio diario de contratación (€)	825.322
Efectivo negociado en el periodo (€)	212.218.514
Número total de acciones	1.280.145.353

Fuente: Infobolsa

1.6. Órganos de Gobierno

Nombre	Consejo de Administración	Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
D. Félix Abánades López	Presidente		
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado		
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical		Vocal
D. Jorge Calvet Spinatsch	Consejero Independiente	Vocal	Presidente
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	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. presentó su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliarias, según hecho relevante publicado por la CNMV el 29 de marzo del 2011. Esta renuncia dio comienzo a un proceso de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con la finalidad de adaptar su estructura y costes a las actuales condiciones del mercado.

En este sentido, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio acordó fijar en ocho (8) el número de miembros del Consejo. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 28 de junio, tras la celebración de la Junta General, acordó suprimir el cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, por lo que D. Pau Guardans i Cambó, quien ostentaba dicho cargo hasta la fecha, permaneció en el Consejo en calidad de vocal perteneciente a la categoría de "Otros Externos".

El 19 de diciembre 2011 el Consejero externo D. Pau Guardans i Cambó hizo efectiva su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit. Tras la citada renuncia el Consejo de Administración quedó compuesto por 7 miembros de los que 3 son independientes. Quabit tiene previsto continuar la reducción del número de miembros del Consejo de Administración.

Con fecha 14 de noviembre 2011 el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) comunicó a la CNMV que era titular del 93,16% del capital social de NCG Banco S.A. Así mismo, NCG Banco S.A. es titular del 94,4321% del capital social de CxG Corporación Novacaixagalicia S.A., titular directa del 4,084% de los derechos de voto de Quabit Inmobiliaria S.A.

1.7. Organización y Política de Contención de Gastos

Quabit ha acometido un proceso de reestructuración corporativa que le ha permitido gestionar de forma eficiente tanto la cartera de activos como las promociones inmobiliarias en curso. Una consolidación de este cambio, basado en direcciones territoriales de negocio apoyadas por direcciones de soporte, permite la optimización de los recursos y produce una reducción considerable de gastos generales y de estructura.

El Grupo aportando soluciones a un sector en profundo proceso de cambio, mantiene una actitud ágil de adaptación a este entorno cambiante, realizando una adaptación constante de su estructura organizativa, coherente y adecuada a las actuales circunstancias del sector, en un mercado con volúmenes más reducidos, más competitivo, menos atomizado, y con mayor presión en los márgenes de beneficio. El tránsito hacia este nuevo modelo implica diseñar una nueva hoja de ruta que permita sentar las bases para aprovechar la reactivación del sector cuando se produzca. En este sentido, el objetivo de Quabit es continuar siendo una de las promotoras inmobiliarias más activas, pero, paralelamente, posicionarse además como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos para las entidades financieras.

2. Principales riesgos asociados a la actividad del grupo y política de riesgos de los mismos

El Contenido de este apartado se incluye en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC; Véase: Apartados D1 y D2 de este informe que se adjunta en el punto 9 de este Informe de Gestión).

3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible

a) Acuerdo de refinanciación

Con fecha 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante ha firmado un Acuerdo Marco de Refinanciación con la práctica totalidad de sus entidades financieras. Adicionalmente de los cambios en la estructura de la deuda financiera que se detallan en el apartado 1.3.3 de este informe se han producido los siguientes impactos significativos que se han registrado en los libros contables de la Sociedad Dominante en Enero de 2012.

Compraventa de activos:

Dentro del marco de los acuerdos de refinanciación se han formalizado ventas de activos a entidades financieras o a sociedades de sus grupos empresariales cuya transmisión se ha hecho efectiva el 18 de enero de 2012. Los activos vendidos corresponden a existencias en suelo y promoción, inversiones inmobiliarias e inversiones en empresas del grupo y los impactos en los epígrafes principales de Balance de Situación Consolidado y Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de enero de 2012 han sido los siguientes:

- 1.Importe neto de la cifra de negocios: 281,3 millones de euros.
- 2.Resultado del Ejercicio: 17,1 millones de euros.
- 3.Reducción de la deuda con entidades de crédito por un importe de 357,4 millones de euros.

En cuanto a las participaciones sociales vendidas, su transmisión, no ha supuesto un cambio significativo en la influencia de control de la Sociedad Dominante en la compañía participada.

Compra de participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L.:

En fecha 16 de enero de 2012 la Sociedad Dominante firmó un contrato de compraventa de participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L. Mediante este contrato, la Sociedad Dominante adquiere al otro socio la totalidad de las participaciones que el mismo detentaba en Parque Las Cañas, S.L., quedando la Sociedad Dominante, por tanto, como único accionista de esta participada.

Cambio en participaciones significativas:

Con fecha 3 de febrero 2012 Grupo Rayet S.A.U. remite a la CNMV Notificación respecto a Derechos de Voto atribuidos a Acciones y otras

Operaciones sobre Acciones en Sociedades Cotizadas, por la que comunica dos transmisiones y venta de acciones (31 millones de acciones cada una) de Quabit Inmobiliaria S.A.. Tras estas transmisiones la participación de Grupo Rayet S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasa a ser del 45,088%.

4. Disposiciones medioambientales

4.1. Compromiso Medioambiental de Quabit Inmobiliaria

Calidad, Servicio al Cliente y Desarrollo Sostenible figuran como máximas prioridades de Quabit Inmobiliaria en su apuesta por crear un proyecto industrial como inmobiliaria integral. Estas prioridades hacen considerar la Calidad y la Gestión Ambiental un objetivo estratégico, desarrollado a través de ocho principios:

- Sensibilización y formación en materia de calidad y gestión ambiental como responsabilidad de todos los integrantes de la empresa, para la consecución de un producto satisfactorio a demanda del mercado.
- Gestión de la metodología empleada en la organización a través del análisis de proceso asociados a la actividad de transformación y gestión urbanística del suelo, la promoción residencial, proyectos industriales y terciario, así como a la propiedad y gestión de patrimonio en renta.
- Fomento de sugerencias del personal, para mejora de procesos, actividades y comportamiento ambiental.
- Búsqueda de competitividad a través de la gestión ambiental y de la calidad.
- Evaluación continua mediante un sistema basado en planificación, ejecución y revisión constantes.
- Mejora continua de eficacia del sistema de calidad y gestión ambiental; la Prevención prevalece sobre la Corrección.
- Cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios obligatorios y de los compromisos que la organización suscriba.
- Actualización tecnológica constante en medios y en formación.

El Sistema de Calidad y Gestión Ambiental Documentado, asumido por la Dirección y el resto de empleados de la Compañía, tiene el propósito de describir la política general de calidad y gestión ambiental, así como los elementos básicos para garantizarla de forma sistemática. Sus estipulaciones son de obligado cumplimiento por la empresa.

4.2. Certificaciones Ambientales de Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria dispone de un Sistema de Gestión Integrado de Calidad y Medio Ambiente certificado conforme a los requisitos establecidos en las normas UNE-EN-ISO 9001:2008 y UNE-EN-ISO 14001:2004, principales referentes internacionales en ambas materias, verificados por La Cámara de Comercio de Madrid para la totalidad de sus actividades y delegaciones. Igualmente, Quabit Inmobiliaria es miembro de la Asociación Española de la Calidad (AEC).

4.3. Gestión Ambiental en Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria se implica en compatibilizar el desarrollo económico con la protección del medio ambiente. Desde la Dirección de Organización y Recursos Humanos, en dependencia directa del Consejero Delegado, centraliza y garantiza 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 efectos negativos que su actividad desarrollada en todas las áreas del negocio, pudiera generar sobre el medio ambiente.

1. Metodología general para control y seguimiento de aspectos ambientales generados en cada proceso:

- Identificación de aspectos ambientales generados para cada actividad en condiciones normales, en condiciones potenciales y aspectos indirectos (actividades subcontratadas).
- Control y Seguimiento Ambiental: Medición de datos ambientales.
- 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, actualizando los procedimientos de actuación en función de la legislación vigente.
- Planes de Emergencia: a) Asociados a oficinas: incendio y derrumbe de luminaria. b) Asociados a ejecución de obra: vertidos incontrolados e incendio.

2. Control y seguimiento de aspectos ambientales generados en cada proceso:

- Proceso de Gestión de Suelo: Quabit Inmobiliaria estudia los suelos que potencialmente va a adquirir, identificando la actividad que existió antes en dicho 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.

- **Proceso de Diseño del Producto Inmobiliario:** Los siguientes documentos sirven de guía para la evaluación:
 - “Criterios Medio Ambientales” para minimizar el impacto ambiental en el diseño de promociones, detallando aspectos asociados a: a) Edificio y entorno, b) Elementos básicos de construcción, c) Instalaciones y materiales de construcción.
 - “Preferencias Ambientales” en materia de construcción y otras soluciones constructivas. 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 aspectos a evaluar:

- a) Iluminación y aprovechamiento de energía
- b) Aislamiento térmico
- c) Acústica
- d) Reciclado
- e) Distribución
- f) Movimiento de tierras
- g) Cimentación y Estructura
- h) Saneamiento
- i) Fontanería, calefacción y refrigeración
- j) Materiales

- **Proceso de Ejecución de Obra:** Las empresas constructoras son proveedores importantes que dan servicio a Quabit Inmobiliaria, por ello, en las obras que Quabit promueve, se realiza un seguimiento exhaustivo en el cumplimiento del procedimiento de “Contratación, Ejecución, y Control de Obras”, destacando los siguientes controles: a) Residuos peligrosos, b) Residuos urbanos, c) Residuos inertes, d) Residuos valorizables, e) Ruidos y emisiones, f) Emisiones, g) Vertidos y h) Consumos. Una vez realizadas las comprobaciones en obra y alcanzado un cumplimiento del 95%, las incidencias encontradas son subsanadas en el periodo de un mes.
- **Proceso de Entrega a Clientes:** El objetivo es transmitir al cliente unas buenas prácticas ambientales como usuario de la vivienda. Se

entrega en la carpeta de escrituración 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.

- **Proceso de Gestión Ambiental en Oficinas:** Control, medición y seguimiento exhaustivo de aspectos ambientales significativos: a) Residuos Urbanos, b) Residuos Tóxicos y Peligrosos, c) Residuos especiales, d) Ruido, e) Vertido, f) Consumo de agua/ energía/recursos naturales. Se mantienen los datos del control en el registro “Control Operacional”.

4.4. Herramientas del Sistema de Gestión de Calidad

Herramientas Comunes:

- Control de productos y servicios no conformes: Desviaciones respecto a los procedimientos establecidos serán identificados y tratados conforme a la metodología especificada en el PC-CN-03: “Control de los productos y servicios no conformes”. Cualquier incumplimiento se envía al Departamento de Organización que coordina las actividades a emprender para 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: Establecido igual procedimiento que Acciones Correctivas con objeto de evitar errores.
- Auditoria del sistema: Se realiza anualmente, permitiendo detectar fallos, debilidades y verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Sistema.
- Revisión por la Dirección: 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. Asegura la conveniencia, adecuación y eficacia continua en cumplimiento con la Política de Calidad y Gestión Ambiental.

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.

5. Personal

Quabit desarrolla y aplica las fórmulas más competitivas para mejorar su posición en el mercado, buscando nuevos productos y servicios, así como una organización más ágil y adecuada. La gestión eficiente y flexible es uno de los valores principales que el Grupo mantiene y prioriza continuamente en el desarrollo de su actividad empresarial, sobre todo en un entorno como el actual.

Ante la evolución del sector inmobiliario, una revisión en profundidad de la estructura organizativa de la compañía y de la asignación de responsabilidades ha sido necesaria bajo la nueva organización que, gracias a la gestión eficaz a la que hacemos mención y, sobre todo, a los excelentes profesionales que integran nuestro Grupo, permite mantener una posición competitiva en el mercado.

Quabit Inmobiliaria considera a su equipo humano como el principal activo de la organización, gestionando y atendiendo los intereses de todos los empleados de una forma óptima e individualizada. El grupo se apoya, para conseguir sus objetivos, en el talento de sus empleados y su desarrollo, tanto personal como profesional. Los procedimientos de selección del personal están basados en el mérito y las capacidades de los candidatos, siendo la política formativa el instrumento fundamental para la mejora de competencias y el desarrollo profesional de los empleados.

La integración del Capital Humano de Quabit, objetivo fundamental del grupo, se basa en tres grandes valores: a) Mantenimiento de unas excelentes relaciones entre empleados, b) la lealtad y c) la integración en la organización, unidos a una clara actitud de mejora continua orientada a la consecución de los resultados y objetivos de la compañía.

A través de estos valores, el Grupo ha consolidado una única Cultura Corporativa sustentada por la diversidad de las personas, provenientes de la fusión de las más de 20 empresas que la conformaron, y de los diferentes sectores y zonas geográficas en las que estaban implantadas. Todo ello refuerza y hace posible una constante mejora para la consecución de sus objetivos, en los que todos los trabajadores forman parte del mantenimiento de Quabit en unos tiempos difíciles para el sector.

6. Actividades en materia de I+D

Quabit Inmobiliaria apuesta por crear un proyecto industrial, donde sus áreas de actividad abarcan desde la transformación y gestión urbanística del suelo hasta la promoción residencial y los proyectos industriales y terciario, así como la propiedad y gestión de patrimonio en renta. El Grupo tiene como prioridad la calidad y el desarrollo sos-

tenible, unido a la innovación en el diseño del producto inmobiliario. De este modo Quabit ha desarrollado proyectos con parámetros innovadores diferenciados en tres grupos:

6.1. Obras ejecutadas

- Instalación de domótica en viviendas: Inclusión en la memoria de calidades de nuestras promociones, de tecnología domótica que integra todos los automatismos en materia de:
 - Seguridad ante intrusos.
 - Motorización de consumos energéticos.
 - Aprovechamiento de luz natural.
 - Ahorro de agua de riego.
 - Ahorro en climatización.
 - Seguridad ante inundaciones.
 - Ahorro en iluminación.
 - Seguridad ante fugas de gas.

De esta forma se asegura al usuario de la vivienda un aumento del confort, de seguridad, de ahorro energético y de facilidades de comunicación.

- Calefacción centralizada: Ejecución de instalaciones centralizadas en viviendas en bloque que, además, permiten la gestión individual de los servicios de calefacción y agua caliente. De esta forma, se consigue una mayor eficiencia en la producción de energía térmica útil y se proporciona la posibilidad de que cada cliente elija sus parámetros de confort.

6.2. Urbanizaciones en curso

- Reutilización de agua depurada para riego de zonas verdes: Ejecución de un sistema de recuperación y reutilización de agua depurada para su uso en el riego de zonas verdes, en las urbanizaciones en las que participa Quabit Inmobiliaria. Dicha reutilización es posible gracias a la aplicación de procesos físico-químicos y biológicos al agua residual urbana dentro de las propias estaciones de depuración. Estos sistemas se han integrado en las depuradoras proyectadas para las actuaciones urbanas en las que interviene Quabit.
- Instalación de contenedores soterrados: Un principio muy importante en la política seguida por Quabit Inmobiliaria en sus desarrollos urbanísticos es el de crear entornos agradables y confortables en los cuales edificar posteriormente las viviendas. Parte de este interés se demuestra en la incorporación de contenedores soterrados de basuras en todos los proyectos de urbanización en los ha intervenido el Grupo.

6.3. Fases de proyecto

- Integración de factores medioambientales y de sostenibilidad en los proyectos: Desde el Departamento Técnico se lleva a cabo el chequeo en el nivel de proyecto de toda una serie de parámetros relacionados con la iluminación, el aprovechamiento de la energía, el aislamiento térmico y acústico, el diseño de las instalaciones, el uso de los materiales, la adaptación del proyecto a las condiciones del lugar, etc. De esta forma, se trata de garantizar que todos proyectos encargados por Quabit Inmobiliaria sigan criterios medioambientales y de sostenibilidad.

7. Acciones propias

Con fecha 28 de junio de 2011, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó autorizar al Consejo de Administración para la adquisición

derivativa de acciones propias de Quabit Inmobiliaria S. A., directamente o a través de sociedades por ella dominadas, según lo establecido en la normativa vigente.

Durante el ejercicio 2011 no se han realizado operaciones con acciones propias. A 31 de diciembre de 2011 hay en autocartera 928.441 acciones, que representan un nominal de 186 miles de euros.

8. Informac. Artículo 61bis de la ley del mercado de valores

Introducido mediante la Disposición Final 5.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. El Contenido de este apartado se incluye en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) (Véase: Apartado 9 de este Informe de Gestión).

9. Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC)

Modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo de las Sociedades Anónimas Cotizadas

180

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.	639.196.864	0	49,932
JUAN JOSÉ GALIANO FRÍAS	0	314.716.484	24,584
FONDO DE REESTRUCTURACIÓN ORDENADA BANCARIA	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
FONDO DE REESTRUCTURACIÓN ORDENADA BANCARIA	CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	52.278.622	4,084

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
GRUPO RAYET, S.A.U.	19/03/2011	Se ha descendido del 50% del capital Social

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	639.196.864	49,932
CLAUDIA PICKHOLZ	10.000	0	0,001
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.	639.196.864	49,932
% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración			49,935

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:

182

Tipo de relación:

Contractual

Breve descripción:

En el mes de julio del año 2009 Grupo Rayet, S.A.U. suscribió con la anteriormente denominada Caixa de Ahorros de Galicia un contrato de préstamo sindicado de la Sociedad en el que Grupo Rayet, S.A.U. intervenía como socio garante de dicha financiación.

Nombre o denominación social relacionados

CXG CORPORACION NOVACAIXAGALICIA, S.A.

GRUPO RAYET, S.A.U.

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. El importe pendiente a 31 de diciembre de 2011 tras la compensación de importes efectuadas durante ejercicios anteriores por la prestación de servicios realizados con Sociedades del Grupo Rayet, asciende a 26.902.253 euros. Adicionalmente, figuran los siguientes acuerdos contractuales y compromisos: Acuerdo de refinanciación de deuda con Grupo Rayet, S.A.U;Varios contratos de prestación de servicios (informáticos, de limpiezas de oficinas, mantenimiento de zonas verdes del Sector Remate Las Cañas en Guadalajara);Dos contratos de arrendamiento de oficinas sitas en sendos edificios ubicados en Madrid y Guadalajara;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. Los términos y condiciones de dicho contrato se detallan en la Nota 12.;La Sociedad es garante solidaria del cumplimiento por parte de Grupo Rayet, S.A.U del contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble en Guadalajara, suscrito por esta sociedad con una entidad financiera;En febrero de 2009 Grupo Rayet SAU transmitió a la sociedad dominante todos y cada uno de los derechos ostentados en la UTE E.P. Iriepal;Contrato de ejecución de obras con suministro de materiales por el que Rayet Construcción, S.L. está ejecutando la obra de edificación de 24 viviendas unifamiliares en Sigüenza (Guadalajara);Una de las sociedades del grupo del accionista Grupo Rayet, S.A.U. actúa como garante del préstamo sindicado, la línea de crédito de intereses y el crédito de dotación de liquidez.

Nombre o denominación social relacionados

GRUPO RAYET, S.A.U.

Tipo de relación:

Contractual

183

Breve descripción:

CXG Corporación Novacaixagalicia, S.A. es acreedor por distintos contratos de financiación que derivan del tráfico comercial ordinario que ascienden a un importe 176.122 miles de euros. Adicionalmente, figuran los siguientes acuerdos contractuales y compromisos: Quabit Inmobiliaria, S.A. mantiene un compromiso de venta con la sociedad NCG Grupo Inmobiliario, S.L., perteneciente a CxG Corporación Nova Caixa Galicia, S.A., accionista significativo de la Sociedad, por importe de 21.320 miles de euros. Compromiso sometido a condiciones suspensivas que quedaron resueltas en Enero de 2012.

Nombre o denominación social relacionados

CXG CORPORACION NOVACAIXAGALICIA, S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

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:

NO

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	0,072

(*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2011, 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 146 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 148 c) de la Ley de Sociedades de Capital, 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 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.
- (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 artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.

7.3 Autorizar a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, 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 22 de junio de 2010.

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, en 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.

185

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal

0

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

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria

0

NO

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 accion derecho a un voto, sin limite maximo 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 minimo exigido o conferir su representacion 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
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
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	7
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	DOMINICAL	29/03/2011
PAU GUARDANS I CAMBO	OTRO CONSEJERO EXTERNO	19/12/2011

187

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		28,571

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.
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA	-	Grupo Rayet, S.A.U.
Número total de consejeros dominicales		2
% total del Consejo		28,571

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 en 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 UBS 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

DON MANUEL TERME MARTÍNEZ

Perfil

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE. Ha desarrollado su labor profesional en Arthur Andersen y Deloitte, 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	42,857

Otros Consejeros Externos

Número total de otros consejeros externos	0
% total del Consejo	0,000

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SÍ

Nombre del consejero

CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.

Motivo del cese

El ex-consejero comunicó su decisión de renuncia al cargo mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración.

Nombre del consejero

PAU GUARDANS I CAMBO

Motivo del cese

El ex-consejero comunicó su decisión de cese voluntario mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración.

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 del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo en el organigrama de la sociedad
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.j) 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 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.

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 presupuesto 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

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	806
Retribución Variable	500
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	1.306

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución Fija	0
Retribución Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	981	0
Externos Dominicales	3	0
Externos Independientes	270	0
Otros Externos	52	0
Total	1.306	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	1.306
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

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
JESÚS TORTUERO ROA	Alto Directivo
JUAN MANUEL SALGADO POL	Alto Directivo
JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	Alto Directivo
ANTONIO DÍAZ-BARCELÓ CAFFARENA	Alto Directivo
SUSANA GUTIÉRREZ GARCÍA	Alto Directivo
ÁLVARO CONDE HERRANZ	Alto Directivo
JAVIER SOMOZA RAMIS	Alto Directivo
JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	Alto Directivo
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.194

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 organo competente para determinar la retribucion de los Administradores es la Junta General, tal y como establece el articulo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

La forma de retribucion de los miembros del Consejo viene recogida en el articulo 22 de los Estatutos Sociales, que establece que los consejeros externos seran retribuidos mediante una cantidad variable, cuya cuantia sera determinada por la Junta General de Accionistas anualmente o con la vigencia superior de tiempo que la propia Junta decida.

Los consejeros ejecutivos percibiran la retribucion que anualmente determine la Junta General en concepto de sueldos y dietas, pudiendo ser desigual entre ellos. Dicha retribucion podra incluir el complemento de jubilacion que cada año determine la Junta General. Asimismo, se podran establecer indemnizaciones por cese en la relacion de los consejeros ejecutivos.

Expresamente se autoriza que, con caracter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribucion de todos o de alguno de los miembros del organo de Administracion, consista en la entrega de acciones, de derechos de opcion sobre las mismas o de sistemas de retribucion referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podran 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 aplicacion de estos sistemas requerira un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el articulo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.

La retribucion prevista en este articulo sera 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 caracter general o singular para aquellos miembros del organo de administracion que mantengan con la Sociedad una relacion laboral comun o especial de alta direccion o de prestacion de servicios, relaciones que seran compatibles con la condicion de miembro del organo de administracion.

Por su parte, en el articulo 18 del Reglamento del Consejo se establece que es competencia de la Comision de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno proponer al Consejo de Administracion la política de retribución de los Consejeros, la retribución individual de los Consejeros Ejecutivos, velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y realizar un examen anual sobre la política retributiva de los Consejeros.

Asimismo, el artículo 31 del Reglamento del Consejo relativo a la retribución de los Consejeros establece lo 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 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 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 separada 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	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

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 12 de mayo de 2011, 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 los ‘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 de 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 2010.

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 en 2008 identificando la dedicación de los distintos miembros del Consejo y estableciendo distintos niveles a la hora de fijar las cuantías asignadas.

El 26 de febrero de 2009 y de conformidad con la política de reducción de gastos y austeridad implantada por la Compañía, el Consejo de Administración acordó 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. Posteriormente, se acordó eliminar las dietas de asistencia.

Dicha política se mantuvo durante el ejercicio 2010 por lo que a 31 de diciembre de dicho ejercicio la política de retribuciones marco vigente establecía las siguientes cantidades fijas brutas anuales: (i) Presidente: 131.250Euros, (ii) Vicepresidente: 75.000Euros, (iii) Consejero Delegado:

250.000Euros, (iv) Consejeros Independientes: 45.000Euros, (v) Resto de Consejeros: 13.500Euros, (iv) Por pertenecer a Comisiones: 22.500Euros, (vii) por presidir Comisiones en adición a la pertenencia: 22.500Euros, (viii) Dietas: 2.250Euros (no percibidas durante el ejercicio 2010).

En este sentido, la remuneración agregada de los consejeros (incluyendo los consejeros ejecutivos) devengada durante el ejercicio 2010 ascendió a la cantidad de 702 miles de Euros, frente a los 818 miles de Euros del ejercicio anterior, y a los 1.061 miles de Euros del ejercicio 2008.

De los 702 miles de Euros abonados en 2010, la remuneración total por tipologías de consejeros fue la siguiente:

- (i) Consejeros Ejecutivos (Presidente y Consejero Delegado): 381 miles de Euros en 2010 frente a los 283 miles de Euros de 2009.
- (ii) Consejeros Externos Dominicales: 13 miles de Euros en 2010 frente a los 242 miles de Euros de 2009.
- (iii) Consejero Externos Independientes: 233 miles de Euros en 2010, frente a los 293 miles de Euros de 2009.
- (iv) Otros externos: 75 miles de Euros en 2010, frente a 0 miles de Euros del ejercicio 2009, al no existir dicha categoría con anterioridad.

Dicha remuneración por concepto retributivo en el ejercicio 2009 fue la siguiente:

- (i) Retribución fija: 702 miles de Euros en 2010, frente a 660 miles de Euros en 2009.
- (ii) Dietas: 0 miles de Euros en 2010, frente a 158 miles de Euros en 2009.

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 miles de Euros, con un coste anual de 300 Euros. La Sociedad mantiene 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 2011 y para ejercicios futuros, se mantendrá la política marco vigente adaptada, en su caso, a las nuevas condiciones contractuales de cada caso y tipología de consejero (Otros Consejeros Externos - no dominicales ni independientes) proponiéndose a la Junta General aprobar una retribución máxima de hasta 1.500 miles de Euros para el conjunto del Consejo de Administración. Se hace constar que esta cantidad es igual al techo retributivo aprobado el año anterior y un 25% inferior a la aprobada en el ejercicio 2009, pudiendo ser distribuida 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 2011 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 todo caso, la política de retribuciones marco se aprueba 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 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 un importe de hasta 1.500 miles de Euros entre los miembros del Consejo de Administración 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 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 un plazo de los dos años desde la entrada en vigor del contrato, es decir, en 2011. 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 fallecimiento 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.	Apoderado general

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:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SÍ

Descripción de modificaciones

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2011, la Sociedad procedió a informar en el punto Decimo-segundo acerca de la modificación y aprobación de un nuevo texto refundido del Reglamento del Consejo de Administración para su adaptación a la nueva normativa vigente y para mejorar su redacción. En concreto, se modificaron los artículos 1,4,5,8,10,13,14,15,16,17,18,19,22,28,32,y 33.El Texto que incluye las modificaciones introducidas se encuentra disponible en la página Web de la Sociedad.

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 de Capital 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:
 - a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

- b) 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:
- c) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno en el caso de Consejeros Independientes. b) 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:
 - a) Perfil profesional y biográfico;
 - b) 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;
 - c) 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 quién 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.

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:

1. 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.
2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General que se celebre tras su designación.
3. Los Consejeros Independientes no permanecerán como tales durante un período 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 Delegado/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 período 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 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.
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 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 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 incurso 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 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. 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 incurso 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, co-

- respondiéndole ejecutar los acuerdos del propio Consejo. Sin perjuicio de esto, en el momento del nombramiento de cada nuevo Presidente, el Consejo deberá determinar claramente cuales 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 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.
 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 13 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 13 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	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
O	O	O

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 2011 existe 1 Consejera sobre un total de 7 miembros, representando por tanto un 14% 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 si 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, procuraran 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	10
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	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	8
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	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 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.

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 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 reglamentos que la Sociedad hubiera aceptado.
 - c) 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 las siguientes:

- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.

- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.

Asimismo, tiene entre sus competencias en relación con el auditor externo:

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - 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.

- 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;
- En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

(iv) Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

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.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	4	4
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	40,0	50,0

209

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	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	Administrador Único
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	PROMOCIONES SEBASTIÁN EL CANO, S.L.	0,000	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET HOTELES, S.A.	0,001	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	CLAUDIO COELLO 67, S.L.U.	0,000	Administrador Único
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET, S.A.	0,000	Presidente del Directorio

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	SELENZA THALASSO,S.L.	0,001	Administrador Único
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	RIALSA GESTIÓN,S.L.	50,000	Socio a través de Urbanitum futures, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	PARLABO POLSKA	6,000	Socio a través de Urbanitum futures, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INFORMACION Y NOTICIAS DE GUADALAJARA, S.A.	10,000	Socio a través de Urbanitum futures, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INMOMONEY, S.L	50,000	Socio
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	LOALSA ALCARRIA,S.L.	10,000	Socio a través de Urbanitum futures, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INVERSIONES RUFINO BLANCO 6, S.L.	33,330	Socio
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	URBANITUM FUTURE, S.L.	100,000	Administrador Único
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	BRITOMARTIS,S.L..	25,500	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 PEREZ LEJONAGOITIA	QUABIT COMUNIDADES, S.L.	0,000	Representante persona física del Consejero
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	PRADERAS DE VALDELAGUA,S.L.	0,000	Administrador Solidario

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, correo electrónico u otros medios de comunicación telemática con una antelación no menor de cinco (5) días de la fecha de celebración del consejo, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente.

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 las 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, advirtiéndolo 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 se 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 Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno estará, en su caso, formada por un mínimo de tres miembros designados por el Consejo de Administración. El Consejo procurará que la mayoría de los integrantes de esta Comisión sean Consejeros Independientes y en su defecto, consejeros pertenecientes a la categoría de 'otros consejeros externos'.

El Presidente de la Comisión será nombrado de entre sus miembros procurando el Consejo que sea un consejero independiente. 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.

b) Funcionamiento

La Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno se reunirá cada vez que el Consejo de Administración 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 integrado por un mínimo de tres miembros nombrados por el Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá tener el carácter de consejeros no ejecutivos. Al menos uno de los miembros del Comité de Auditoría será independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

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.

c) Competencias

1. 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:

- 1 Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
- 2 Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- 3 Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- 4 Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría.
- 5 Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.
- 6 Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.
- 7 Cualesquiera otros asuntos que le correspondan conforme a lo legal o reglamentariamente previsto, o que le encomiende el Consejo de Administración, y en especial, todas las funciones atribuidas a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno corporativo en caso de que no estuviera operativa.

2. En relación con sistemas de información y control interno, corresponderá al Comité de Auditoría:

- (i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cum-

- plimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
 - (iii) 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.
 - (iv) 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.
3. En relación con el auditor externo:
- (i) 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.
 - (ii) 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.
 - (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - 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.
 - 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;
 - En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - (iv) Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.
4. 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 de control y gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:
- (i) 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;
 - (ii) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
 - (iii) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
 - (iv) 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 la auditoría interna.

El Comité realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por el mismo.

217

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 2011 se ha procedido a modificar dicho artículo al objeto de mejorar su redacción. 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 2011 se ha procedido a modificar dicho artículo al objeto de lograr su adaptación a la nueva normativa vigente en materia de Auditorías. 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 28 de junio de 2011.

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 el ejercicio 2011.

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 operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Financiera	Ingresos financieros	908
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Prestación de servicios	912
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Gastos financieros	5.726

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 operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial a través de sociedad vinculada por razón de parentesco del directivo	Prestación de servicios	39

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) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación formalizado en fecha 25 de enero de 2011.
- (ii) Acuerdo de prórroga y suscripción de nuevo contrato de prestación de servicios informáticos con la sociedad Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U;
- (iii) Contratación con la empresa Rayet Medio Ambiente, S.L. para la limpieza de viviendas terminadas y pisos piloto en la provincia de Guadalajara formalizado en fecha 16 de mayo de 2011.
- (iv) Suscripción de contratos de alquiler de oficinas en Madrid y Guadalajara; (Contrato de fecha 14 de octubre de 2011 de subarriendo para uso distinto de vivienda suscrito entre Grupo Rayet (Subarrendadora) y Quabit Inmobiliaria SA (Subarrendataria) de (i): parte de la superficie del Edificio situado en Guadalajara, calle Juan Bautista Topete 2 esquina calle Mayor 27 y (ii) parte de la superficie de la planta 16 del Edificio Eurocentro sito en la calle Capitán Haya 1 de Madrid.
- (v) Autorización de la operación de renovación de Aval concedido por la Sociedad al Banco Popular en garantía del arrendamiento financiero concedido a Grupo Rayet, S.A.U. para la adquisición de un Edificio sito en Guadalajara y opción de compra sobre el mismo.

Nombre o denominación social del consejero

CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A.

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en el acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación.

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) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación formalizado en fecha 25 de enero de 2011.
- (ii) Acuerdo de prórroga y suscripción de nuevo contrato de prestación de servicios informáticos con la sociedad Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U;
- (iii) Contratación con la empresa Rayet Medio Ambiente, S.L. para la limpieza de viviendas terminadas y pisos piloto en la provincia de Guadalajara formalizado en fecha 16 de mayo de 2011.
- (iv) Suscripción de contratos de alquiler de oficinas en Madrid y Guadalajara; (Contrato de fecha 14 de octubre de 2011 de subarriendo para uso distinto de vivienda suscrito entre Grupo Rayet (Subarrendadora) y Quabit Inmobiliaria SA (Subarrendataria) de (i): parte de la superficie del Edificio situado en Guadalajara, calle Juan Bautista Topete 2 esquina calle Mayor 27 y (ii) parte de la superficie de la planta 16 del Edificio Eurocentro sito en la calle Capitán Haya 1 de Madrid.
- (v) Autorización de la operación de renovación de Aval concedido por la Sociedad al Banco Popular en garantía del arrendamiento financiero concedido a Grupo Rayet, S.A.U. para la adquisición de un Edificio sito en Guadalajara y opción de compra sobre el mismo.

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) Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con su proceso de refinanciación formalizado en fecha 25 de enero de 2011.
- (ii) Acuerdo de prórroga y suscripción de nuevo contrato de prestación de servicios informáticos con la sociedad Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U.;
- (iii) Contratación con la empresa Rayet Medio Ambiente, S.L. para la limpieza de viviendas terminadas y pisos piloto en la provincia de Guadalajara formalizado en fecha 16 de mayo de 2011.
- (iv) Suscripción de contratos de alquiler de oficinas en Madrid y Guadalajara; (Contrato de fecha 14 de octubre de 2011 de subarriendo para uso distinto de vivienda suscrito entre Grupo Rayet (Subarrendadora) y Quabit Inmobiliaria SA (Subarrendataria) de (i): parte de la superficie del Edificio situado en Guadalajara, calle Juan Bautista Topete 2 esquina calle Mayor 27 y (ii) parte de la superficie de la planta 16 del Edificio Eurocentro sito en la calle Capitán Haya 1 de Madrid.
- (v) Autorización de la operación de renovación de Aval concedido por la Sociedad al Banco Popular en garantía del arrendamiento financiero concedido a Grupo Rayet, S.A.U. para la adquisición de un Edificio sito en Guadalajara y opción de compra sobre el mismo.

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 directa o indirecta 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 administradores no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que cons-

tituya el objeto social, salvo autorización expresa de la sociedad, mediante acuerdo de la junta general, a cuyo efecto deberán realizar la comunicación prevista en el apartado anterior.

- i) 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.
 - j) 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 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

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 del 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 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.

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 desglosa en dos grandes apartados;

- . Sistema de Control Interno para la elaboración Financiera. Explicado en el anexo 'Control Interno de la Información Financiera', el cual a 31 de diciembre de 2011 está siendo sometido a una serie de adaptaciones.
- . Estructura de un conjunto de actividades, políticas y comportamientos para la identificación de riesgos y su actuación sobre los mismos, la cual se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad.

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, afectan de forma significativa a la actividad inmobiliaria. Siendo el sector inmobiliario un sector cíclico, se está viendo actualmente y en los últimos ejercicios una 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 del Grupo Quabit como Sociedad Dominante del Grupo.

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 predecesores, esta tendencia de caída ha continuado en estos dos últimos ejercicios produciéndose una caída de un 10% del año 2010 respecto al 2009, esta tendencia ha continuado en el 2011 produciéndose una caída del 16,88 % durante los once primeros meses de 2011, en comparación con el mismo periodo del año anterior de esta forma vemos que la caída sigue produciéndose aún partiendo de niveles ya de por sí bastante bajos dados de caídas de años anteriores. En cuanto al análisis del tipo de visados, el descenso más acusado en el 2011 (17,57%) se da en los visados concedidos para la construcción de viviendas unifamiliares, frente a los correspondientes a bloques de viviendas cuyo descenso ha sido del 12,1%.

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 el Grupo

El Grupo Quabit, no ha sido ajeno 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 del Grupo 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 del Grupo 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.

Por último, la compañía está realizando durante los últimos ejercicios una adaptación de su estructura organizativa, coherente y adecuada a las actuales circunstancias del sector, en un mercado con volúmenes más reducidos, más competitivo, menos atomizado y con mayor presión

en los márgenes de beneficio. El tránsito hacia este nuevo modelo implica diseñar una nueva hoja de ruta que permita sentar las bases para aprovechar la reactivación del sector cuando se produzca. En este sentido, el objetivo de Quabit es continuar siendo una de las promotoras inmobiliarias más activas, pero paralelamente posicionarse además como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos para las entidades financieras.

De esta forma la Sociedad considera que será una de las Sociedades con garantías que puedan dar un servicio de calidad en el momento que la actividad promotora aumente hasta encontrarse con unos niveles acordes con una demanda en línea con la dimensión económica del país.

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 el Grupo

Ante esta fuerte competencia, El Grupo monitoriza de forma continua la situación comercial de sus promociones y las soluciones en precio y condiciones que ofrecen los competidores. A través de diversas políticas comerciales 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 Grupo Quabit asumir fórmulas innovadoras 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 al Grupo Quabit. Todo proyecto de desinversión se está viendo ralentizado, no por la calidad de los activos del Grupo, que es elevada, sino por las restricciones que las entidades financieras están planteando a los potenciales clientes del Grupo.

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 2012.

El riesgo derivado de la financiación influye en la actividad del Grupo 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.
- El Grupo Quabit 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 el Grupo, 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. Actualmente, como consecuencia de la ralentización de la evolución del mercado y la práctica ausencia de operaciones, los promotores inmobiliarios, en ocasiones recurren al crédito como medio de poder financiar sus obligaciones corrientes y satisfacer sus gastos operacionales.

Sistemas adoptados por el Grupo

La situación poco favorable del sector inmobiliario y la inactividad que manifiesta el mercado de suelo hace que haya un volumen reducido de transacciones.

En el ejercicio pasado los administradores de la sociedad previeron que posiblemente tanto la puesta en valor de los activos de la Sociedad como la generación de liquidez asociada a los mismos no fuera suficiente para cumplir el compromiso de pago con los diversos acreedores y entidades de crédito, por lo que se procedió a comienzos del ejercicio 2011 a proceder a la revisión del Plan de negocio como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras con el objetivo de obtener el soporte financiero necesario.

Como resultado de esos primeros contactos y tras un largo proceso de negociación el 18 de enero de 2012 se ha culminado con éxito el proceso de refinanciación, siendo las características más importantes del acuerdo las siguientes:

- (i) Se ha logrado transformar la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como **Entidades participan en la misma, permitiendo a la Compañía una operativa mucho más flexible en el futuro sobre cada uno de sus activos;**
- (ii) Se han obtenido líneas de crédito adicionales para cubrir las necesidades de tesorería de la Compañía a medio plazo, así como para el pago de los costes de la operación de refinanciación y mantenimiento de los activos;
- (iii) Se ha reducido el endeudamiento financiero de la sociedad en un 25% mediante ventas de activos a las entidades financieras por un importe aproximado de 360 millones de euros.
- (iv) Se ha refinanciado a cinco años la práctica totalidad del endeudamiento financiero de la Compañía mediante la extensión de sus plazos de vencimiento y mecanismos que permitan la carencia de principal e intereses.

De esta forma se ha mitigado el riesgo de financiación a corto y medio plazo, lo que permitirá garantizar su viabilidad en un momento de especial incertidumbre.

En cuanto a los riesgos en la estructura del pasivo financiero, el Grupo:

- 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 ratios operativos del sector.

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 recogido en el Plan de Negocio 2011-2012 y las tendencias de curvas de tipos han hecho que el Grupo 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) el 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, podrían disminuir la rentabilidad de determinados proyectos.
- (b) los 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) el 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) el riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado el Grupo como agente de edificación, durante un periodo de 10, 3 y 1 año, en función de la entidad de dichos daños.
- (e) el 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) el riesgo de venta de inmuebles construidos y terrenos adquiridos.

Sistemas adoptados por el Grupo

El Grupo Quabit 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 del Grupo, es la de no comenzar la ejecución de la promoción hasta no disponer de un elevado porcentaje de preventas, y contar con todos los permisos y licencias necesarias.

No obstante, durante los años 2010 y 2011, estos riesgos han tenido poca incidencia dado que el Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo

La estrategia del Grupo ha estado marcada en el presente año por la prudencia, congelando el proceso de adquisición de activos así como realizando operaciones, en el ejercicio pasado, de desinversión de las propiedades mantenidas en el exterior y que supusieran cualquier tipo de obligación futura.

Respecto a los apartados o negocios más específicos del Grupo, la situación es la siguiente:

- Suelo. La situación del mercado ha provocado un estancamiento en las transacciones de suelo. En el caso del Grupo, a excepción de las operaciones corporativas realizadas con sociedades vinculadas con entidades de crédito mencionadas en el informe de gestión, no se han producido operaciones de venta de suelo dado el escaso valor añadido que aportaba al Grupo las propuestas realizadas. En ese contexto, el Grupo 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. El Grupo 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 el Grupo Quabit 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 del Grupo.

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 del Grupo 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).

En cuanto a la normativa estatal, los principales cambios producidos son:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de La Ley de Suelo Estatal y que trae causa de la Disposición final segunda del Texto Refundido de la citada Ley, aprobado por R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que autorizó al Gobierno para proceder al desarrollo de la citada Ley.

Reúne las siguientes características contenidas en el preámbulo del propio Reglamento:

Para valorar inmuebles en situación básica de suelo rural (Capítulo III), se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Ello no excluye la introducción de métodos de valoración del suelo con una amplia gama de actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional, propias de una economía moderna y avanzada. Se propone un tratamiento novedoso en el campo de la valoración, consistente en la propuesta de tipos de capitalización diferentes, para tipos de explotaciones diferentes, y ello, en función del riesgo de cada actividad en suelo rural.

En cuanto a la valoración de inmuebles en situación básica de suelo urbanizado (Capítulo IV), tal y como se venía haciendo en legislaciones anteriores, se han utilizado criterios basados en información del mercado, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares, si bien, con objeto de alcanzar una mayor precisión metodológica, se han pormenorizado los criterios para las distintas situaciones en las que se puede encontrar el suelo.

- Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público:

La característica esencial es que se modifica el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, con la finalidad de ampliar hasta cinco años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, el plazo transitorio para que las valoraciones de terrenos que formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya

establecido las condiciones para su desarrollo, se efectúen conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

El plazo transitorio inicial fue ampliado hasta el 31 de diciembre de 2011 por el Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, y se extinguía el mismo día de publicación de la nueva ampliación, la cual, contará con una vida útil de escasamente cinco meses.

Las modificaciones en materia urbanística en el MARCO AUTONÓMICO, y en las que el Grupo Quabit tiene activos, son las siguientes:

- . En la Comunidad de Aragón, se ha aprobado la Ley 5/2011, de 10 de marzo, de Patrimonio de Aragón y La Ley 3/2011 de 24 de febrero de Medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.
- . En la Comunidad Catalana, la Ley 9/2011, de 29 de diciembre de Promoción de la Actividad Económica modifica arts. de la Ley 18/2007, del Derecho a la Vivienda y del Reglamento de la Ley de Urbanismo de 2006. La ley 7/2011 de Medidas fiscales y financieras, modifica determinados arts. del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de 2010.
- . En Castilla León, se ha aprobado Ley 6/2011, de 4 de noviembre, por la que se modifica la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de Castilla y León.
- . En la Comunidad Valenciana, el Decreto Ley 2/2011 de 4 de noviembre modifica determinados arts. de la Ley Urbanística Valenciana. Y el Decreto 1/2011, de 13 de enero, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. El artículo 2 de este Decreto fue modificado mediante Decreto de 166/2011, de 4 de noviembre.
- . En la Comunidad de Madrid, se ha aprobado la Ley 6/2011 de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que modifica parcialmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su art 17 sobre redes y viviendas de protección pública.
- . En Andalucía, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre de Turismo de Andalucía, modifica la Disposición Adicional Novena de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- . Por último, en Cantabria se ha aprobado la Ley de Cantabria 2/2011, de 4 de abril, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en relación con los procedimientos de indemnización patrimonial en materia urbanística.

En todo caso, los terrenos sobre los que el Grupo Quabit realiza su actividad promotora, así como las edificaciones y demás inmuebles en patrimonio en renta, están sujetos además a normativa 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 el Grupo

En cuanto a la gestión de suelo hay una serie de desarrollos urbanísticos en marcha que se rigen por la normativa anterior, si bien y siempre que las disposiciones transitorias de los nuevos textos legales lo permitan, se adaptan a la nueva normativa en todo aquello que sea mas ventajoso para la agilización de los desarrollos urbanísticos y puesta en valor de los activos de suelo.

El Grupo los desarrolla sin riesgo de penalizaciones administrativas derivadas de la no adaptación a los cambios legales para ello el Grupo 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.

7. Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles. Descripción del riesgo

Las promociones de viviendas realizadas por el Grupo Quabit, 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 respon-

sabilidad, teniendo que ser el Grupo Quabit 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 el Grupo

El Grupo Quabit cumple dichas obligaciones como promotor y cuenta con los correspondientes seguros decenales.

Hasta la fecha, el Grupo Quabit 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 el Grupo Quabit, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. El Grupo 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 o rebajar los tipos de gravámenes ya existentes, 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 posible comprador.

La reforma más significativa que se ha producido en el ejercicio 2011, ha sido la revocación de 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 adquisición de vivienda habitual, por la que se acotaba significativamente, en función del nivel de renta, el número de beneficiarios de la deducción. Este cambio ha sido publicado en el BOE del 31 de diciembre de 2011, introduciendo las correspondientes modificaciones en la Ley 35/2006 de 28 de Noviembre y ha supuesto una supresión de la limitación establecida.

Adicionalmente se ha decidido ampliar la medida producida en el 2011 sobre IVA reducido para la adquisición de viviendas. Con efectos de entrada en vigor del Real Decreto-ley de 31 de diciembre de 2011 y vigencia exclusiva hasta el 31 de diciembre de 2012, se aplicará el tipo reducido del 4% del Impuesto sobre el valor añadido a las entregas de bienes a las que se refiere el número 70 del apartado .1 del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto de Valor añadido.

Sistemas adoptados por el Grupo

La planificación económico-financiera que el Grupo realiza de las promociones y demás obras relacionadas con la actividad del Grupo (urbanización ,etc.) es realizada con gran minuciosidad, realizando una estimación de los distintos impuestos que puedan surgir en el desarrollo de las promociones, gracias al soporte tanto del equipo técnico como legal de la Sociedad matriz del Grupo.

El 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 del Grupo pueden sufrir correcciones valorativas que impacten en sus estados financieros.

Sistemas adoptados por el Grupo

Para poder conocer la situación de sus activos, respecto al mercado, el Grupo realiza con carácter anual, 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, el Grupo 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

El Grupo 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 el Grupo

Independientemente del seguimiento realizado en cada uno de los litigios en los que el Grupo pueda estar inmerso, con carácter anual se realiza una evaluación general del nivel de riesgo y su cuantificación contando con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses del Grupo. Adicionalmente y para aquellos litigios que puedan tener un especial impacto en la compañía la sociedad realiza un estudio más pormenorizado de los mismos, realizando una evaluación del nivel de riesgo de una resolución desfavorable y de la probabilidad de ocurrencia, dotando, en su caso, la correspondiente provisión en contabilidad.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

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, Riesgo de financiación y de Liquidez

Circunstancias que lo han motivado

-

Funcionamiento de los sistemas de control

El menor ritmo de generación de liquidez y la gran restricción al crédito que se ha producido en los dos últimos ejercicios, fue mitigado hasta el ejercicio pasado 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.

Los administradores de la Sociedad en previsión, en cualquier caso, que se ha redujera el margen de maniobra que permitía, por esta vía, compensar estos efectos desfavorables, consideraron necesario iniciar un contacto con las entidades financieras para buscar fórmulas que permitieran, a corto plazo y medio plazo, obtener el soporte financiero necesario acorde a esa realidad.

Como resultado de dicho proceso y tras un largo proceso de negociación que prácticamente se ha extendido todo el 2011, el 18 de enero de 2012 se ha culminado con éxito el proceso de refinanciación, siendo las características más importantes del acuerdo las siguientes:

- (i) Se ha logrado transformar la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como Entidades participan en la misma, permitiendo a la Compañía una operativa mucho más flexible en el futuro sobre cada uno de sus activos;
- (ii) Se han obtenido líneas de crédito adicionales para cubrir las necesidades de tesorería de la Compañía a medio plazo, así como para el pago de los costes de la operación de refinanciación y mantenimiento de los activos;
- (iii) Se ha reducido el endeudamiento financiero de la sociedad en un 25% mediante ventas de activos a las entidades financieras por un importe aproximado de 360 millones de euros.
- (iv) Se ha refinanciado a cinco años la práctica totalidad del endeudamiento financiero de la Compañía mediante la extensión de sus plazos de vencimiento y mecanismos que permitan la carencia de principal e intereses.

De esta forma se ha mitigado el riesgo de financiación a corto y medio plazo, lo que permitirá garantizar su viabilidad en un momento de especial incertidumbre.

Adicionalmente a la culminación de dicho proceso y como medidas complementarias a la anterior y con 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 mas flexibles y dilatadas en el tiempo que permitan a los compradores acceder con mayor facilidad a la vivienda.
- . Adaptar su estructura, procedimientos y modelo de negocio a las nuevas circunstancias del mercado inmobiliario. Para ello es preciso que todos los elementos de la cadena de valor de la compañía se transformen para adaptarse a una nueva etapa en la que, aún reduciendo su estructura organizativa, la compañía continúe manteniendo su capacidad como promotora inmobiliaria de primera línea, al tiempo que se posiciona como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos para las entidades financieras.

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 cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORIA

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 supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos.

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 trascendencia 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 artículo 4 del 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 a todos ellos un ejemplar del citado Reglamento.

Por otro lado, en el artículo 6 del 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 descritas en el artículo 18 del citado Reglamento del Consejo 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 artículo 5 del 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 Mercantil. Todo ello 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

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 de Capital, y de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de su Reglamento de la Junta General, desde la publicación del anuncio de convocatoria la Sociedad pone a disposición de los accionistas en el domicilio social y mantiene accesible en todo momento a través de la página Web de la Sociedad, para conocimiento de accionistas e inversores en general, la siguiente información:

- El texto íntegro de la convocatoria y el texto íntegro de todos los acuerdos que el Consejo de Administración propone para su aprobación por la Junta General.
- Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley o los Estatutos Sociales, deban facilitarse obligatoriamente en relación con los distintos asuntos incluidos en el orden del día, tales como cuentas anuales, informes de los Administradores, informes de los auditores, informes de expertos, etc.
- La información que la Sociedad considere relevante en cada caso a los efectos de la celebración de la Junta, tales como la relativa a la indicación sobre los procedimientos de comunicación a distancia que puedan habilitarse, los modelos de tarjeta de asistencia y delegación, direcciones, teléfonos y horarios así como cualquier otro dato de los servicios de información al accionista de que disponga la Sociedad.

Asimismo, en la página Web de la Sociedad se habilita un Foro Electrónico de Accionistas, al que podrán acceder con las debidas garantías tanto los accionistas individuales como las asociaciones voluntarias que puedan constituir, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General. En el Foro podrán publicarse propuestas que pretendan presentarse como complemento del orden del día anunciado en la convocatoria, solicitudes de adhesión a tales propuestas, iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de minoría previsto en la ley, así como ofertas o peticiones de representación voluntaria.

Los accionistas podrán constituir Asociaciones específicas y voluntarias para el ejercicio de sus derechos y la mejor defensa de sus intereses comunes. Las Asociaciones de accionistas deberán inscribirse en un Registro especial habilitado al efecto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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 delegación 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 16 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, y 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 y, posteriormente, en la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2011 al objeto de lograr su adaptación a la nueva normativa vigente así como para mejorar el estilo de su redacción.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2011 procedió en su punto Noveno a la aprobación de la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas: 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 y 24, aprobando un nuevo texto refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Todo ello, para su adaptación a las modificaciones introducidas por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y para su adecuación a los Estatutos Sociales, así como para introducir determinadas mejoras de carácter técnico. El texto aprobado está disponible en la página Web de la Sociedad.

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	
28/06/2011	77,890	0,350	0,000	0,000	78,240

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 28 de junio de 2011, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- 1.- Examen y aprobación 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 Informe de Gestión de Quabit Inmobiliaria, S.A. y de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de aplicación de resultados y de la gestión social, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010.
El acuerdo se aprobó en el 68,2867 % de los votos válidamente emitidos.
- 2.- Nombramiento, reelección, sustitución cese y/o aceptación de dimisión de administradores y/o administradores suplentes, en su caso. Determinación del número de Consejeros dentro de los límites establecidos en los Estatutos Sociales, en los que lo sean en ese momento con arreglo a los acuerdos que se adopten en este punto del orden del día, de lo que se dará cuenta a la Junta General, a los efectos correspondientes.
El acuerdo se aprobó en el 68,3879 % de los votos válidamente emitidos.
- 3.- Reelección de los auditores de cuentas de Quabit Inmobiliaria, S.A. y de su Grupo Consolidado para el ejercicio 2011. El acuerdo se aprobó en el 68,5412 % de los votos válidamente emitidos.
- 4.1- Aprobación con carácter consultivo del Informe Anual sobre Política de Retribuciones de los Administradores de la Sociedad.
El acuerdo se aprobó en el 68,1600% de los votos válidamente emitidos.
- 4.2- Aprobación de la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2011. El acuerdo se aprobó en el 68,1628% de los votos válidamente emitidos.
- 5.- Delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, todo ello con la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital; delegando asimismo la facultad de modificar el artículo 50 de los Estatutos Sociales, así como, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones, todo ello con facultad de sustitución, y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 22 de junio de 2010.
El acuerdo se aprobó en el 68,3714% 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, todo tipo de instrumentos de deuda, de cualquier clase y naturaleza, incluso canjeables, no convertibles en acciones, o cualesquiera otros valores análogos que representen o creen deuda, con expresa atribución, en los casos que proceda de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas; y autorización al Consejo para que la Sociedad pueda garantizar, 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 22 de junio de 2010.
El acuerdo se aprobó en el 68,3837% 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 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, todo ello dejando sin efecto la parte no utilizada por la autorización acordada por la Junta General de Accionistas de 22 de junio de 2010.
El acuerdo se aprobó en el 68,5539% de los votos válidamente emitidos.

8.- Aprobación de la modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales: 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28 y 30, aprobando un nuevo texto refundido de los Estatutos Sociales. Todo ello, para su adaptación a las modificaciones introducidas por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y a la Ley 12/2010, de 30 de junio, por la que se modifica la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, así como para introducir determinadas mejoras de carácter técnico.

El acuerdo se aprobó en el 68,5538% de los votos válidamente emitidos.

9.- Aprobación de la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas: 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 y 24, aprobando un nuevo texto refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Todo ello, para su adaptación a las modificaciones introducidas por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y para su adecuación a los Estatutos Sociales, así como para introducir determinadas mejoras de carácter técnico.

El acuerdo se aprobó en el 68,5541% de los votos válidamente emitidos.

10.- Autorización a los Srs. Consejeros en relación con el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital. El acuerdo se aprobó en el 68,1298% de los votos válidamente emitidos.

11.- 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 en el 68,5539% 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 14 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 la Ley de Sociedades de Capital 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 regirán 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.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

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 aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Explique

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad cuenta con 2 Consejeros Dominicales y 3 Consejeros Independientes, siendo el porcentaje de capital social representado por los Consejeros Dominicales del 49,932%. 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

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 en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

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 resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
- i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
- i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

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.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada

durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

La Sociedad hace constar que la información relativa a este apartado se detalla en el Informe Anual sobre remuneraciones de los Consejeros al que se refiere el artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores, que se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General ordinaria de accionistas.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar

que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
- i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

En relación con el apartado A.4 se hace constar que Grupo Rayet, S.A.U. ya no actúa como socio garante de la financiación sindicada de la Sociedad ya que en el mes de enero de 2012 se ha procedido a cancelar dicha financiación sindicada.

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 2011. Asimismo, se hace constar que durante el ejercicio ha causado baja en la empresa la Directiva María Llanos García Martínez y que a principios del año 2012 ha causado baja el Directivo Juan Manuel Salgado Pol.

En relación con el apartado C.3 se hace constar que el Ex-consejero CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A., quien formó parte del consejo de administración hasta el 29 de marzo de 2011, realizó las siguientes operaciones relevantes:

- Relación de naturaleza comercial (Prestación de servicios) con Quabit Inmobiliaria, S.A., por importe de 79 miles de euros.
- Relación de naturaleza financiera (Ingresos Financieros) con Quabit Inmobiliaria, S.A., por importe de 11 miles de euros.

- Relación de naturaleza comercial (Gastos Financieros) con Quabit Inmobiliaria, S.A., por importe de 5.726 miles de euros.

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 24/02/2012

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

Información adicional a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo en cumplimiento del artículo 61 bis de la ley del Mercado de Valores, correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2011

En cumplimiento del artículo 61 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Disposición Final 5.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la “Sociedad”) formula el presente informe adicional que se expone a continuación:

248

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.

El Capital Social a 31 de diciembre de 2011 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 de la Sociedad 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.- Cualquier restricción al derecho de voto.

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio de los derechos de voto.

Cuarto.- Los pactos parasociales.

La Sociedad no ha recibido comunicación alguna acreditativa de la existencia de pactos parasociales.

Quinto.- Las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad.

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 de la Sociedad fija que los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría ordinaria de los votos de los accionistas presentes o representados.

Sin embargo, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15 de dichos Estatutos (esto es, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión o escisión, o la cesión global de activo y pasivo, el traslado del domicilio al extranjero así como la disolución de la Sociedad), será necesario el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando, en segunda convocatoria, concurran accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto, sin alcanzar el 50%.

Sexto.- 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 de la Sociedad (artículo 24) 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 de la Sociedad, 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, desempeñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de la dirección, dispensando el mismo trato a todos los accionistas guiado por el interés de la Sociedad, y encomendando la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad 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 28 de junio de 2011 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 297 1. b) de la Ley de Sociedades de Capital, 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 la Junta General, y en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual a la mitad del capital social de la Sociedad 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, 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. Se considerará incluido dentro del límite disponible en cada momento de la cantidad máxima antes referida el importe de los aumentos de capital que, en su caso y con la finalidad de atender la conversión de obligaciones, se realicen al amparo de lo previsto en los acuerdos adoptados relativos al punto sexto de dicha Junta General Ordinaria de accionistas.

Adicionalmente, la mencionada Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2011, también acordó delegar en el Consejo de Administración 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 28 de junio de 2011 autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de sociedades del Grupo, de acuerdo con los límites y requisitos del artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, todo ello dejando sin efecto la parte no utilizada por la autorización acordada por la Junta General de Accionistas de 22 de junio de 2010 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) de la Sociedad. 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.

Séptimo.- Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.

En el contrato de préstamo sindicado suscrito por la Sociedad en el ejercicio 2009 con determinadas entidades financieras, que estuvo en vigor en el ejercicio 2011, se establecía que la Sociedad 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 de la Sociedad; (ii) determina o pueda determinar la gestión y política de la Sociedad; o (iii) haya nombrado o pueda nombrar la mayoría de miembros del órgano de administración de la Sociedad. Asimismo, se establecía la obligación del accionista mayoritario Grupo Rayet, S.A. de no descender su participación por debajo del 30% durante un periodo de tiempo determinado.

Se hace constar que el mencionado contrato de préstamo sindicado fue rescindido en fecha 18 de enero de 2012 con ocasión del proceso de refinanciación de su deuda financiera, y que algunos de los nuevos préstamos bilaterales suscritos con las entidades financieras acreedoras (concretamente, los suscritos con las entidades que han aportado liquidez) contienen como causa de vencimiento anticipado de los tramos de liquidez, y con ello de los contratos, que se produzca un cambio de control en Quabit, entendiéndose como tal que cualquier persona física o jurídica distinta de Grupo Rayet, S.A.U. adquiera el control de Quabit, y entendiéndose por control lo recogido en el artículo 42 del Código de Comercio.

Octavo.- Acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

Durante el ejercicio 2011, 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.

Noveno.- Principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera.

Antecedentes e Introducción;

De acuerdo con el proceso de emisión de información financiera y con el objetivo de establecer sistemas de control interno de la información financiera (SCIIF) eficaces y de calidad se publicó la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible (LES) que introdujo mediante su Disposición final quinta un nuevo artículo 61 bis a la Ley 24/2003, de 28 de julio del Mercado de Valores (LMV).

El desarrollo normativo de esta obligación está pendiente de materializarse a la fecha. Actualmente se encuentran disponibles el proyecto de Orden EHA/./2011 de 22 de septiembre y el Proyecto de Circular de la CNMV sobre la modificación del modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) que recogerían los requisitos de información en relación con el SCIIF. Ninguna de las dos ha adquirido vigencia hasta la fecha.

Sin esperar al desarrollo normativo, con fecha 12 de mayo de 2011 el Comité de Auditoría de Quabit S.A. encargó a la Dirección Financiera y a la Dirección de Auditoría Interna un diagnóstico y posterior implantación del SCIIF de la compañía, tomando como parámetros de referencia los detallados en el Documento de "Control Interno sobre la información financiera de las entidades cotizadas" publicado en Junio de 2010 por la CNMV, como resultado de los trabajos realizados por el Grupo de Trabajo de Control Interno sobre la información Financiera de las Entidades Cotizadas, que promovió la propia CNMV. Tras este trabajo de análisis y diagnóstico la Sociedad identificó la necesidad de realizar adaptaciones de la documentación que configura su SCIIF y de implantar algunos procedimientos adicionales siguiendo las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Control Interno sobre la Información Financiera. Parte de estas adaptaciones e implantaciones están actualmente en curso. En el desarrollo que se realiza en este documento se indicará, en cada caso, cuáles son las orientaciones que se están dando a estas adaptaciones o implantaciones.

La Sociedad ha analizado los requerimientos incluidos en el Proyecto de Circular citado anteriormente y ha verificado que recoge básicamente los resultados del Grupo de Trabajo del Sistema de Control Interno de Información Financiera, cuyos resultados se integran en un documento publicado por la CNMV en junio de 2010. Por ello, el desarrollo que se realiza a continuación toma como referencia los 16 indicadores básicos que deben ser informados según este último documento.

Indicadores Básicos.

1º Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

(i) La existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Consejo de Administración

La Sociedad se encuentra analizando y realizando los trámites oportunos para que sea el Consejo de Administración de Quabit, S.A. el que mantenga la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF., su implantación y su supervisión. En cumplimiento de dicha responsabilidad se hará constar en el reglamento del Consejo de Administración.

En cuanto a la ejecución de dicha responsabilidad el Consejo delegará la actividad de Supervisión del mismo en el Comité de Auditoría y el mantenimiento del Sistema en la Dirección Económico-Financiera.

(ii) Implantación y mantenimiento.

La implantación del SCIIF se está realizando por la Dirección Económico-Financiera y la Dirección de Auditoría Interna.

Dirección General Económico-Financiera.

La Dirección General Económico-Financiera de Quabit Inmobiliaria S.A., en su actuación de apoyo al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría desarrolla las siguientes funciones en relación con el Control Interno de la Información Financiera:

1. Proponer las políticas de Gestión de la Información Financiera e informar sobre la efectividad de los controles y en su caso de los incumplimientos a la Dirección de Auditoría interna.
2. Establece y difunde los procedimientos necesarios para el control interno de la Información Financiera.
3. Mantiene y actualiza el Modelo de Control Interno de la Información Financiera.
4. Mantiene actualizada la documentación referente a los procedimientos y controles vigentes en cada momento.
5. Mantiene el sistema soporte del Modelo de Control Interno de la Información Financiera.

La Función de Control Interno de la Información Financiera se desarrolla dentro de la Dirección Financiera, dentro de la Dirección de Planificación y Control, este sistema será evaluado por completo cada semestre, asimismo la Dirección de Auditoría Interna por delegación del Comité de auditoría realizará por su parte una revisión de esta evaluación, para ver el diseño y la efectividad del Sistema con el objetivo de informar de las debilidades detectadas durante la ejecución de su trabajo y del calendario asignado a las medidas propuestas para su corrección.

(iii) Supervisión.

Comité de Auditoría.

El Reglamento del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria S.A. en su artículo 16 especifica el reglamento del comité de Auditoría en el cual se especifica que la función primordial de dicho Comité es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión y, en concreto tiene las siguientes competencias relacionadas con los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera:

1. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
2. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
3. Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría.
4. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.
5. 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.
6. Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

Anteriormente se han expuesto las responsabilidades que recaen en el Comité de Auditoría en relación con el SCIIF. La totalidad de las responsabilidades que recaen en el Comité de Auditoría se detallan en el apartado B.2.3 del IAGC.

Adicionalmente y para apoyar al Comité de Auditoría la Sociedad cuenta con una función de Auditoría Interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vela por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Actualmente la empresa está analizando la necesidad de modificación de los Estatutos del Consejo con el fin de plasmar las actividades y responsabilidades que le corresponden en relación a los Sistemas de Control Interno de elaboración de la información financiera y actualmente se están llevando a cabo en la práctica.

En relación con sistemas de información y control interno se incluiría la siguiente competencia;

16.b.2 (v) Supervisar el Sistema de Control Interno de Información sobre la Información Financiera, para lo cual, dispone de una función de Auditoría Interna que, bajo la supervisión del Comité, vela por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, evaluando la eficacia del SCIIF e informando periódicamente de las debilidades detectadas durante su ejecución de su trabajo y del calendario asignado a las medidas propuestas para su corrección.

2º Qué departamentos y/o mecanismos están encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad, en especial, en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera.

El Diseño y revisión de la estructura organizativa, así como la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad es realizado por el Consejo de Administración, por medio del Consejero Delegado y de la comisión de nombramientos y retribuciones. (CNR) (Órgano que pertenece al Consejo de Administración). El Consejero Delegado y la CNR determinan la distribución de tareas y funciones, velando por que exista una adecuada segregación de funciones así como unos sistemas de coordinación entre los diferentes departamentos que garanticen la eficiencia de las operaciones.

La Dirección de Organización y de Recursos Humanos de Quabit Inmobiliaria, S.A. evalúa periódicamente la estructura organizativa de la entidad y propone a los órganos de la Sociedad correspondientes los cambios según la necesidad del negocio, teniendo en cuenta una adecuada segregación de funciones, adicionalmente es la responsable junto a las respectivas áreas funcionales del análisis y determinación de los procesos del Grupo, incluyendo aquellos relacionados con la elaboración financiera.

3º Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.
- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza Confidencia.
- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

La Sociedad mantiene en vigor y distribuye a sus directivos el Reglamento Interno de Conducta y el Manual de Operaciones Vinculadas donde se detallan con exactitud las políticas que se deben tomar respecto a conflicto de interés, operaciones de cartera, etc.

Código de conducta.

La Sociedad ha elaborado un Código Ético, que tiene previsto difundir en el corto plazo a todos los empleados y hacerlo accesible a cualquier parte interesada a través de la web.

En la actualidad se están llevando las actuaciones necesarias para que dicho código sea aprobado por el consejo de Administración, como parte integrante del Sistema Interno de Control de la Información Financiera.

El código ético de Quabit integrará los Principios Generales que rijan las relaciones con las partes implicadas y que proporcionan específicamente las líneas directrices y las normas a las cuales se deben atener los colaboradores y empleados de Quabit para respetar los principios generales y para prevenir el riesgo de comportamiento no éticos.

254

El Comité de Auditoría tiene la responsabilidad de marcar las líneas directrices del código, velar por su cumplimiento y la comunicación y actualización del mismo. El Comité de Auditoría encomienda dicha responsabilidad, bajo su supervisión, a la Dirección de Auditoría, que coordinará con el comité de Auditoría las infracciones del código para canalizarlas en función de su dimensión a los órganos competentes de la Sociedad (Consejo de Administración; Comité de Auditoría; Dirección de Recursos Humanos o responsable del Departamento).

Canal de denuncias.

La Sociedad está trabajando en la puesta en marcha de un Canal Ético. La compañía tiene previsto la operatividad de este canal ético a través de su accesibilidad en su página web externa e interna durante el primer semestre del ejercicio 2012. De esta forma todos los grupos de interés podrán comunicar de forma segura y confidencial las conductas irregulares, no éticas o ilegales que, a su juicio, se producen o podrían producir en el desarrollo de las actividades de la Sociedad.

Este canal será confidencial y para su consulta y gestión se tendrá acceso de manera exclusiva por la Dirección de Auditoría, reportando de forma periódica en los asuntos de más relevancia al Comité de Auditoría.

Su objetivo y las explicaciones de su uso y funcionamiento se encontrarán definidas en la página Web.

Programas de Formación.

La Dirección de Organización y Recursos Humanos de Quabit y la Dirección General Económico Financiera desarrollan conjuntamente planes de formación para todo el personal involucrado en la elaboración y supervisión de los Estados Financieros del Grupo.

El Plan de Formación recoge específicamente los niveles de experiencia y formación del personal de la compañía.

Adicionalmente, cada semestre, se producen sesiones de formación y actualización de las Normas Internacionales de Contabilidad, nueva normativa, recomendaciones y guías de la CNMV y cualquier tipo de documentación que la Sociedad estime pueda mejorar la transparencia y fiabilidad de la información financiera remitida a los mercados, esta formación se complementa de forma periódica a través de diferentes canales tanto externos como internos a todo el personal involucrado en la elaboración de información financiera.

4º Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.
- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.
- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.
- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.
- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El proceso de identificación de riesgos de la información financiera se integrará en la Documentación soporte sobre “Sistema de control interno de la Información Financiera”. En la documentación soporte se incluye un mapa de riesgos que más podrían afectar a la Sociedad. Inicialmente se describen toda la tipología de riesgos que se pueden dar, identificando de forma específica los riesgos relacionados con la elaboración de la información financiera.

Adicionalmente la compañía analiza objetivos de control, los cuales serán aquellas necesidades de control que deben de ser satisfechas en cada función del negocio de acuerdo a la definición de control interno. De esta forma estos objetivos buscan verificar y evaluar la veracidad tanto de la información contable como extracontable, y determinar si se está suministrando toda la información financiera de la compañía a los usuarios de ella, cubriendo las aseveraciones contables de integridad, corte de las operaciones, presentación, registro, validez y valoración.

Las acciones que se realicen para mitigar o erradicar riesgos relacionados con la elaboración de la información financiera se plasmarán en una serie de documentos y plantillas de control de forma que Quabit considera que ofrecen la cobertura necesaria para asegurarse la fiabilidad de las Cuentas anuales.

El análisis de riesgos no relacionados con la elaboración de la información financiera, es considerado por la Dirección de Auditoría Interna, que apoyada por las correspondientes áreas planifica de manera semestral un plan de actuación que comporta todas las acciones a seguir con el objetivo de mitigarlos o eliminarlos.

La supervisión del proceso de identificación de riesgos de la información financiera se realiza por el Comité de Auditoría dentro de sus funciones de supervisión de la evaluación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera.

Identificación del perímetro de consolidación.

El Grupo mantiene un registro societario continuamente actualizado que recoge la totalidad de las participaciones del Grupo, cualquiera que sea su naturaleza, ya sean directas o indirectas, así como cualquier entidad en la que el Grupo tenga la capacidad de ejercer el control independientemente de la forma jurídica a través de la cual se obtenga el control.

El perímetro de consolidación de Quabit es determinado de forma trimestral por la Dirección General Económico-Financiera de Quabit, en función de la información proporcionada por la Dirección Jurídica, de acuerdo a los criterios previstos en las Normas Internacionales de Contabilidad, (NIC's 27,28 y 31) y el resto de normativa contable nacional.

De manera adicional el perímetro de consolidación se revisa y analiza a la hora de realizar el proceso de consolidación, tal y como se explica en el procedimiento que la Sociedad mantiene para dicho fin.

5º Documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

En base al estudio de riesgos detectados para la elaboración de la información financiera, la compañía se encuentra en un proceso de ordenación, sistematización y compilación de las actividades de control que se llevan a cabo actualmente, así como la creación de nuevos controles y actuaciones con el objetivo de progresar hacia la seguridad de los controles que supervisan o formalizan la realización de juicios de valor, valoraciones, estimaciones y cualquier transacción relevante de cara al cierre contable.

Todas las actuaciones y controles se encuentran enfocados a la obtención de los siguientes objetivos:

1. Efectividad y eficiencia de las operaciones.
2. Conservación del valor de los activos.
3. Fiabilidad en los Informes Financieros.
4. Cumplimiento de la Normativa y Legislación vigente.

256

Quabit tiene establecido un procedimiento para la realización y emisión de la Información financiera, para la consecución efectiva de todo el Procedimiento con los estándares de calidad que los administradores requieren. Desde la Dirección económico-financiera se analizan todos los procesos que intervienen en la elaboración de la información financiera, el control de la información y su congruencia y veracidad es el requisito mayor de estos procesos, para lo cual, se establecen unos objetivos de control, donde se persigue el “que se quiere conseguir”, para posteriormente entrar en una fase de identificación de los riesgos que evitarían o dificultarían alcanzar esos objetivos. Finalmente una vez identificados los riesgos se establecen unas actividades de control.

Estas actividades de control son políticas, procedimientos y prácticas aplicadas por el personal de la compañía, sus sistemas de aplicación y otros recursos establecidos para asegurar que los objetivos de control se logren y que las estrategias para mitigar los riesgos sean ejecutadas.

La compañía integrará toda la operativa del Sistema de Control Interno de la Información Financiera, en el mismo se encuadrará toda la documentación permanente que se actualiza periódicamente en función de los últimos controles realizados.

Las debilidades de control interno detectadas en el SCIIF desembocan en un plan de acción específico para cada una de ellas. Será función de la Dirección de Auditoría Interna la que, en función de la dimensión de dichas debilidades, reporte al Departamento Correspondiente, al Consejero-Delegado o al Comité de Auditoría.

6º Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Área de Sistemas, en dependencia de la Dirección de Organización y Recursos Humanos, es la responsable de los Sistemas de Información y de las telecomunicaciones para toda la organización. Dentro de sus funciones está la definición y seguimiento de las políticas y estándares de seguridad para aplicaciones e infraestructuras, entre los que se incluye el control interno en el ámbito de las tecnologías de la Información. Adicionalmente los Servicios de Sistemas del auditor externo, realizan con una periodicidad anual, un diagnóstico de los sistemas informáticos, comunicando las debilidades encontradas a la Dirección de Sistemas para su subsanación. Por último, desde el Departamento financiero se realiza en cada cierre la conciliación de datos de determinadas áreas que conllevan ciertos riesgos para contrastar los datos obtenidos del sistema con otros detalles de gestión y poder verificar de esta manera la congruencia del sistema.

En la actualidad la gestión, mantenimiento y servicio de los sistemas de Información se encuentran externalizado a una compañía especializada, contando de manera presencial y permanente Quabit con personal y equipo cualificado de la sociedad contratada.

La compañía mantiene un procedimiento que contempla la política de seguridad de la compañía tanto en lo que se refiere a los sistemas de reproducción y grabación de la información, como a la seguridad física de los equipos de sistemas.

7º Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La subcontratación de actividades relevantes para la emisión de información financiera, es estudiada y realizada por la Dirección económico-financiera y dependiendo de la complejidad, alcance y cuantía de la propuesta requiere de determinados niveles de aprobación, pudiendo estos ser aprobados finalmente sí la relevancia lo determina por el propio Consejo de Administración previa evolución, en su caso, del Consejero Delegado y del Comité de Auditoría.

Normalmente la subcontratación de este tipo de servicios se realiza a las principales sociedades del mercado en cuanto a reputación y calidad en sus trabajos, considerando como uno de los principales aspectos a considerar la propuesta económica ofertada.

Los resultados o informes de las contrataciones en materia contable, fiscal o legal se supervisan por los responsables de la Dirección General Económico Financiera y la Dirección de Asesoría Jurídica u otras direcciones en caso de considerarse necesario. Por último cuando la Sociedad utiliza los servicios de un experto independiente se asegura la competencia y capacitación técnica y legal del profesional, y sobre los informes del experto independiente, el Grupo tiene implementadas actividades de control y personal capacitado, para validar la razonabilidad de las conclusiones del mismo.

8º Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables.

El Grupo facilita información financiera al mercado de valores con carácter trimestral, semestral y anual y de forma puntual información financiera significativa, mediante la publicación del correspondiente hecho relevante. La información financiera es elaborada por la Dirección Económica-Financiera de la Sociedad, la cual realiza en el proceso de cierre contable determinadas actividades de control, que aseguran la fiabilidad de dicha información.

La Información financiera elaborada por la Dirección Económico Financiera de carácter obligatorio es analizada por la dirección de Auditoría Interna como paso previo a remitirla al Comité de Auditoría para su supervisión. Posteriormente, el Comité de Auditoría informa al Consejo de Administración de sus conclusiones sobre la información financiera presentada, para que, una vez aprobada por el Consejo De Administración, se difunda en los mercados de valores.

La sociedad mantiene un esquema para el proceso de los flujos de información que se dan dentro del proceso de elaboración de la información financiera, donde se detallan las personas y responsabilidades de la extracción, tratamiento, análisis y supervisión de la información a lo largo de todo el proceso.

9º Una función específica encargada de definir y mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables), así como resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización.

La Dirección de Control y Planificación junto con la Dirección de Auditoría soportan la responsabilidad del mantenimiento, actualización e interpretación de las políticas contables de la compañía contando para este fin con el asesoramiento de Auditoría externa.

En este sentido, se ha constituido un grupo de trabajo integrado por los principales responsables del área económica de la Sociedad y el auditor interno, cuyas funciones principales son las siguientes:

a) Definir las políticas contables del Grupo.

b) Analizar las operaciones y transacciones singulares realizadas o que prevé realizar el grupo para determinar su adecuado tratamiento contable de acuerdo con las políticas contables del Grupo.

c) Realizar un seguimiento de la nueva normativa en el IASB, y de PGC.

d) Resolver cualquier consulta que se pueda realizar desde cualquier sociedad del Grupo.

En cada semestre se realizará la compilación de todas las actualizaciones en materia contable y de normativa, una vez analizada la misma y comprendida se distribuye y mediante una serie de reuniones ejecutivas se toma la decisión de los aspectos que afectan a la Sociedad, así como se realiza un análisis de mejora en cuanto a calidad y transparencia de las Cuentas anuales, una vez realizadas estas activaciones se transmiten las conclusiones al personal clave de elaboración de información financiera y se procede a las modificaciones.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección General Económico Financiera de Quabit comunica a los auditores externos cual ha sido la conclusión del análisis contable realizado por el Grupo solicitando su posición respecto de la conclusión alcanzada.

10º Un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Las políticas contables del Grupo están desarrolladas sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea “NIIF”, y se van recogiendo en un documento denominado “Manual Contable del Grupo Quabit S.A”.

Este documento se encuentra en una fase de desarrollo, si bien se ha procedido a finalizar el desarrollo de las áreas más relevantes en una compañía enmarcada en la actividad inmobiliaria.

Este documento se actualiza periódicamente y se distribuye a los responsables de la elaboración de los Estados Financieros.

11º Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El Grupo Quabit tiene formalizado y estandarizado un sistema para cubrir las necesidades de reporte de EEEF en cuanto a contenido, formato, políticas y tiempo. Este Sistema por otra parte facilita el proceso de Consolidación y análisis individual posterior de las filiales.

Dicho proceso y esquema consigue centralizar en un único sistema toda la información correspondiente a la contabilidad de los estados financieros individuales de las filiales que conforman el Grupo, así como las notas o desgloses necesarios para la elaboración de las cuentas anuales. El sistema es gestionado centralizadamente y utiliza un único Plan de Cuentas. Mediante este sistema se produce una carga homogénea en la herramienta de consolidación que permite de una manera eficaz y fiable llegar a las Cuentas Consolidadas.

12º Si cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité de auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF.

La función de Auditoría interna de Quabit, tiene entre sus funciones estipuladas en el Plan de Auditoría, aprobado por el Comité de Auditoría, el apoyo a dicho Comité y Cumplimiento en la supervisión del correcto funcionamiento del sistema de control interno.

En particular, en relación al SCIIF, la función de auditoría interna realizará una revisión anual sobre el adecuado diseño y efectividad de los controles sobre la información financiera, emitiendo un informe con las posibles debilidades de control interno identificadas, el cual será presentado al Comité de Auditoría, junto con los planes de acción adoptados por la compañía o en su caso propuestos por AI para su mitigación.

Actualmente la Sociedad se encuentra estableciendo las acciones encaminadas para incorporar dicha responsabilidad dentro de las funciones del Comité de Auditoría en el Reglamento del Consejo de Administración.

13° Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos, puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La función de Auditoría interna comunica de forma periódica a la alta Dirección y al Comité de Auditoría las debilidades significativas de control interno identificadas en las revisiones anuales del SCIIF y en las auditorías internas de procesos efectuadas durante el ejercicio, así como del estado de implantación de los planes de acción establecidos para su mitigación.

Por su parte el auditor de cuentas del Grupo y el Responsable de Auditoría Interna tienen acceso directo con la Alta Dirección del Grupo, manteniendo reuniones periódicas, tanto para obtener información necesaria para el desarrollo de su trabajo como para comunicar las debilidades de control detectadas en el desarrollo de su trabajo. Respecto a este último aspecto, los auditores externos presentan anualmente un informe a la alta dirección en el que se detallan las debilidades de control interno puestas de manifiesto en el desarrollo de su trabajo. Estas debilidades son notificadas a la Dirección Económico Financiera y a la Dirección de Auditoría que de forma conjunta intentan solucionar dichas debilidades y muestran el resultado de su actuación al Consejero Delegado.

14° Una descripción del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutarla comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

De forma anual la Dirección de Auditoría Interna realizará un seguimiento del proceso de evaluación y verificación del diseño y operatividad del SCIIF, para informar debidamente a la Dirección Económica-Financiera y al Comité de Auditoría, como órganos responsables de asegurar el correcto control interno y su supervisión respectivamente de la información facilitada a los mercados.

15° Una descripción de las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría.

La Dirección de Auditoría por delegación del Comité de Auditoría, tal y como queda reflejado en su planificación anual, realiza una supervisión del correcto funcionamiento del SCIIF, evaluando su diseño y su efectividad.

Esta actividad se sustanciará en una revisión anual y el resultado de la misma será revisado por el Comité de Auditoría. Además a lo largo del año se realiza un seguimiento del grado de avance de los planes de acción establecidos por la Sociedad para la subsanación de las deficiencias identificadas anteriormente, el cual es informado también al Comité de Auditoría.

16° Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Sociedad no ha sometido esta información a la revisión del auditor externo.

Quabit Inmobiliaria S.A. ha concluido con fecha 18 de enero 2012 el proceso de refinanciación de su deuda financiera. En paralelo, está acometiendo un proceso de reorganización de su estructura corporativa y funcional, proceso que está suponiendo una adaptación e integración de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera siguiendo las recomendaciones del Grupo de Trabajo. Este proceso, tras la fase de diagnóstico encomendada por el Comité de Auditoría, se encuentra, según se ha venido explicando en este informe, en curso, por lo que la Sociedad ha considerado que en este momento la aportación de un informe del auditor externo en la situación actual de trabajos en curso, no ofrecería información adicional a los mercados.

La intención de la Sociedad, es que una vez se hayan concluido estas adaptaciones y las que pudieran ser necesarias en función del desarrollo normativo de la obligación, de informar sobre el SCIIF, someter esta información al dictamen del auditor externo.

La sociedad espera que estas circunstancias se hagan efectivas en el transcurso del ejercicio 2012 y aportar el informe del auditor en el IAGC correspondiente a ese ejercicio.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 24 de febrero de 2012, junto con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011.

No ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Quabit[®]
Inmobiliaria

Responsabilidad SOCIAL Corporativa

- Política de Responsabilidad Social Corporativa
- Gobierno Corporativo e Integridad Ética
- Compromiso con los Grupos de Interés
- Calidad

Corporate SOCIAL Responsibility

- Corporate Social Responsibility Policy
- Corporate Governance and Ethical Integrity
- Commitment to Interest Groups
- Quality

08

La Responsabilidad Social Corporativa (RSC) es una variable importante dentro de la organización de Quabit Inmobiliaria, que la considera una oportunidad para generar valor entre todos sus públicos objetivo: accionistas, inversores y analistas; empleados; clientes; proveedores; administraciones públicas; entidades financieras, medios de comunicación y sociedad en general.

Corporate Social Responsibility (CSR) is a fundamental variable in the organization of Quabit Inmobiliaria, which regards it as an opportunity to generate value amongst all its target groups: shareholders, investors and analysts; employees; customers; suppliers; public authorities; financial institutions, the media and society in general.

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** detalladas en el Informe de Gobierno Corporativo de acuerdo con los criterios establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).
- **Diálogo con grupos de interés** para procurar una información corporativa transparente en los ámbitos financiero, medioambiental y social.
- **Mejora continua** en la eficacia de los procesos mediante el Sistema de Gestión Ambiental para garantizar la optimización de recursos y la minimización de los efectos adversos al medio ambiente.
- **Calidad e Innovación** para garantizar el control de las actividades, la mejora continua y la satisfacción del cliente.
- **Capital Humano, Seguridad y Salud**, lo que significa fomentar la formación, integración y motivación de los empleados, así como la implantación de sistemas eficaces de prevención de riesgos laborales.

Gobierno Corporativo e Integridad Ética

- **Gobierno Corporativo:** Alto grado de cumplimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno de la CNMV. Cumplimiento en más de un 95% del “Grado de Seguimiento de las Recomendaciones de Gobierno Corporativo” (sección F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio 2011 de las Sociedades Anónimas Cotizadas).
- **Órganos de Gobierno:** Consejo de Administración; Comité de Auditoría; y Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, muy activos en la supervisión y control. Comisiones com-

Corporate Social Responsibility Policy

Quabit Inmobiliaria has developed a course of action for each of the principles defined in the Sustainable Development criteria:

- **The best Corporate Governance and ethical integrity practices**, described in the Corporate Governance Report in accordance with the criteria established by Spain’s stock exchange commission (CNMV).
- **Dialogue with interest groups** to ensure transparent corporate information in the financial, environmental and social fields.
- **Ongoing improvement** in the efficiency of processes through the Environment Management System to guarantee the optimization of resources and the minimization of adverse effects for the environment.
- **Quality and innovation** to guarantee the control of activities, continuous improvement and customer satisfaction.
- **Human Capital, Health and Safety**, which implies fomenting the training, integration and motivation of employees, and implementing efficient labour risk prevention systems.

Corporate Governance and Ethical Integrity

- **Corporate Governance:** High degree of compliance with the recommendations of the CNMV’s Unified Code of Good Governance and above 95% compliance with the “Degree of Compliance with Corporate Governance Recommendations” (Section F of the 2011 Annual Corporate Governance Report for Listed Public Limited Companies).
- **Governing Bodies:** Board of Directors; Audit Committee; and Appointments, Remuneration and Good Governance Committee very active in supervision and control. In addition, committees

puestas exclusivamente por consejeros externos y presididas por consejeros independientes de reconocido prestigio profesional.

- **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.
- **Control Interno:** En el ejercicio 2011, conforme a la normativa y recomendaciones de la CNMV, la compañía ha contado con un 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.
- **Otros:** No existen pactos parasociales. No existen limitaciones estatutarias al derecho de voto.

Calidad

Los Sistemas de Gestión de Calidad y Gestión Ambiental de Quabit Inmobiliaria, junto a los requisitos de las normas UNE-EN-ISO 9001:2008 y UNE-EN-ISO 14001:2004, verificados por la Cámara de Comercio de Madrid, especifican las actuaciones de la compañía en materia de Calidad.

Quabit Inmobiliaria pertenece a la Asociación Española para la Calidad (AEC), participa en el Comité de Construcción y forma parte del Comité de Medio Ambiente de la AEC (Asociación Española de Calidad), con el objetivo de adecuar el sistema de gestión ambiental a las novedades, normativas y tendencias del mercado.

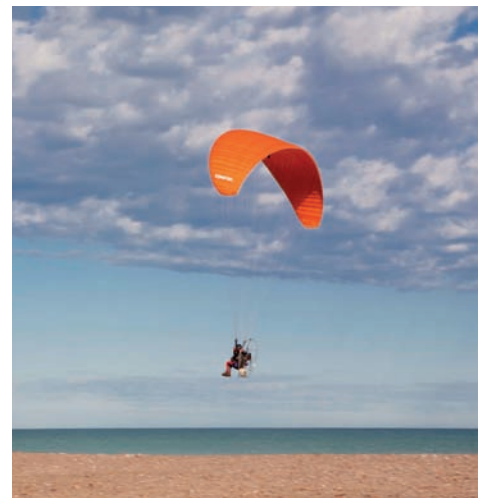
are formed exclusively by external directors and chaired by independent directors of recognized professional prestige.

- **General Shareholders' Meeting:** Transparency and following recommendations. Voting is for each separate issue and votes can be broken into fractions. The Report on the Directors' Remuneration Policy is submitted to the vote at the General Meeting, as a separate issue, with consultation purposes.
- **Internal Control:** In 2011, following the norms and recommendations by the CNMV, the company has had and Internal Audit Department directly reporting to the Audit Committee, so as to improve the design, implementation, supervision of the internal control systems for financial information (SCIIF) and the company's risk management.
- **Other:** There are no shareholder agreements or by-law limitations to voting 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 the Madrid Chamber of Commerce.

Quabit Inmobiliaria is a member of the quality association Asociación Española para la Calidad (AEC) and plays an active role on the Construction Committee. It is also a member of the association's Environment Committee, with a view to adapting the environmental management system to novelties, new regulations and market trends.





DATOS Identificativos y DIRECTORIO
Identification DATA and DIRECTORY

09

Denominación Social: Quabit Inmobiliaria, S.A.
Domicilio Social: C/ Capitán Haya n.º 1, 16ª, 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
T. +34 91 436 48 98
E-mail: inversores@grupoquabit.com

Dirección de Marketing y Comunicación:

Directora: Susana Gutiérrez
T. +34 91 436 48 98
E-mail: susana.gutierrez@grupoquabit.com

Oficina Madrid

C/ Capitán Haya n.º 1, 16ª, 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

Más Información:

+ 34 91 436 48 98
Relación con los inversores:
E-mail: inversores@grupoquabit.com

Dirección de Comunicación:

E-mail: comunicacion@grupoquabit.com

Dirección de Arte:

Chacra Comunicación, S.L.
+ 34 91 409 18 62

Company Name: Quabit Inmobiliaria, S.A.
Registered Office: C/ Capitán Haya n.º 1, 16ª, 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
T. +34 91 436 48 98
E-mail: inversores@grupoquabit.com

Communication and Marketing Division:

Manager: Susana Gutiérrez
T. +34 91 436 48 98
E-mail: susana.gutierrez@grupoquabit.com

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

Más Información:

+ 34 91 436 48 98
Relación con los inversores:
E-mail: inversores@grupoquabit.com

Dirección de Comunicación:

E-mail: comunicacion@grupoquabit.com

Dirección de Arte:

Chacra Comunicación, S.L.
+ 34 91 409 18 62







INFORME Anual _Annual REPORT 2011

www.grupoquabit.com

Quabit Inmobiliaria
C/ Capitán Haya 1, planta 16
28020 Madrid
+34 91 436 48 98

Quabit 
Inmobiliaria