



2012

Informe anual

Annual report



Quabit 
Inmobiliaria

2012

Informe anual

Annual report

grupoquabit.com

Índice / Index

Principales Magnitudes / Main figures	6
01. Carta a los Accionistas / Letter to Shareholders	13
02. Principales Hitos 2012 / 2012 Main Milestones	19
03. Órganos de Gobierno / Governing Bodies	23
❑ Consejo de Administración / Board of Directors	24
❑ Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones / Audit, Appointments and Remuneration Commission	25
04. Equipo Directivo / Management Team	27
05. Descripción del Grupo y Estrategia / Group Description and Strategy	31
❑ Quabit Inmobiliaria, S.A. / Quabit Inmobiliaria, S.A.	32
❑ Estrategia / Strategy	34
❑ Situación del Sector Inmobiliario / Situation of the Real Estate Sector	36
06. Relación con Inversores y Oficina del Accionista / Investor Relations and Shareholders' Office	39
❑ Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza / Stock market performance and listing	40
❑ Capital Social / Share Capital	42
07. Áreas de Negocio / Business Divisions	45
❑ Valoración de Activos / Asset Measurement	46
❑ Gestión de Suelo / Land Management	47
❑ Promoción Residencial / Residential Development	50
❑ Patrimonio en Explotación / Assets in Operation	53
❑ Quabit Comunidades / Quabit Comunidades	54
❑ Estrategia de Marketing y Comercial / Marketing and Sales Strategy	54
08. Información Económico-Financiera / Economic-Financial information	57
❑ Informe de Auditoría / Auditor's report	58
❑ Cuentas Anuales / Statutory accounts	60
❑ Informe de Gestión / Management report	154
❑ Informe Anual de Gobierno Corporativo / Annual corporate government report	174
09. Responsabilidad Social Corporativa / Social Corporate Responsibility	259
❑ Política de Responsabilidad Social Corporativa / Social Corporate Responsibility Policy	260
❑ Gobierno Corporativo e Integridad Ética / Corporate Government and Ethical Integrity	261
❑ Calidad / Quality	261
10. Datos identificativos y directorio / Identification information and directory	263

* 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.

Las Cuentas Anuales Consolidadas están disponibles en www.grupoquabit.com
/ Consolidated Annual Accounts are available at www.grupoquabit.com

PRINCIPALES MAGNITUDES 2012

▣ Magnitudes financieras

(En miles de Euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variación
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	361.593	112.361	221,8%
EBITDA	(11.788)	(32.260)	63,5%
RESULTADO FINANCIERO	(60.813)	(62.727)	3,1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(76.774)	(96.357)	20,3%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE	(76.725)	(96.419)	20,4%

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS			
(En miles de Euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variación
GESTIÓN DE SUELO	331.653	28.190	1.076,5%
PROMOCIÓN RESIDENCIAL	27.714	81.527	(66,0%)
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN	2.197	2.351	(6,6%)
OTROS	29	293	(90,1%)
TOTAL	361.593	112.361	221,8%

EBITDA			
(En miles de Euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variación
GESTIÓN DE SUELO	20.505	3.793	440,60%
PROMOCIÓN RESIDENCIAL	(14.732)	(17.762)	17,10%
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN	(9.787)	135	(7.349,60%)
OTROS	(7.774)	(18.426)	57,80%
TOTAL	(11.788)	(32.260)	63,5%

2012 MAIN FIGURES

▣ Financial figures

(In thousands of Euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
NET TURNOVER	361.593	112.361	221,8%
EBITDA	(11.788)	(32.260)	63,5%
FINANCIAL RESULT	(60.813)	(62.727)	3,1%
INCOME/(LOSS) BEFORE TAX	(76.774)	(96.357)	20,3%
NET INCOME/(LOSS) ATTRIBUTABLE TO PARENT COMPANY	(76.725)	(96.419)	20,4%

NET REVENUE			
(In thousands of Euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
LAND MANAGEMENT	331.653	28.190	1,076.5%
RESIDENTIAL DEVELOPMENT	27.714	81.527	(66,0%)
RENTED PROPERTY	2.197	2.351	(6,6%)
OTHERS	29	293	(90,1%)
TOTAL	361.593	112.361	221,8%

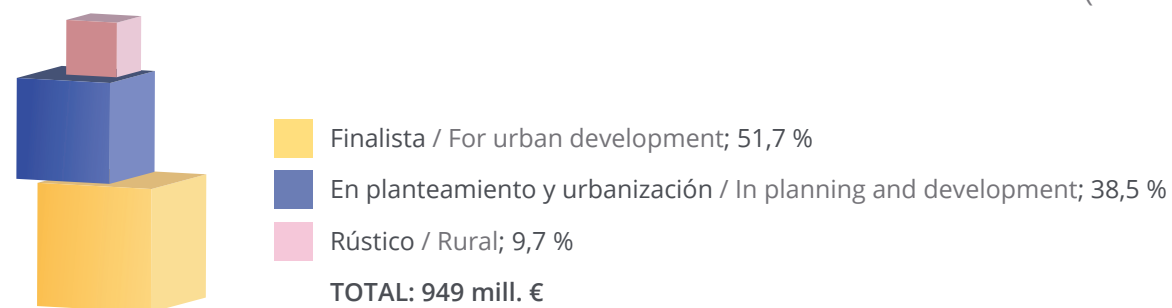
EBITDA			
(In thousands of Euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
LAND MANAGEMENT	20.505	3.793	440,60%
RESIDENTIAL DEVELOPMENT	(14.732)	(17.762)	17,10%
RENTED PROPERTY	(9.787)	135	(7.349,60%)
OTHERS	(7.774)	(18.426)	57,80%
TOTAL	(11.788)	(32.260)	63,5%

□ Magnitudes operativas / Operating figures

Gestión de suelo / Land management

Desglose cartera de suelo por grado de avance urbanístico
(Euros)

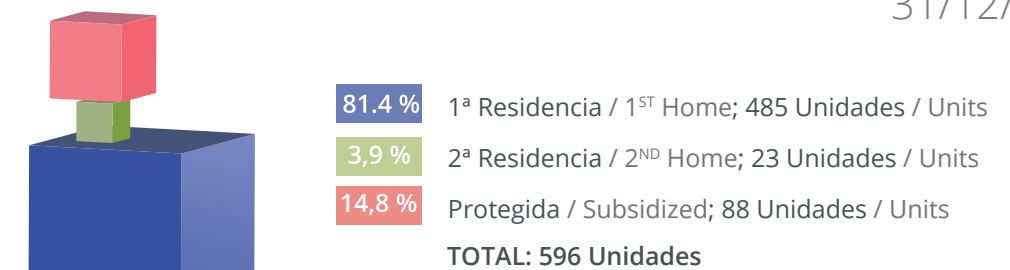
Breakdown of land bank by degree of development
(Euros)



Promoción residencial / Residential development

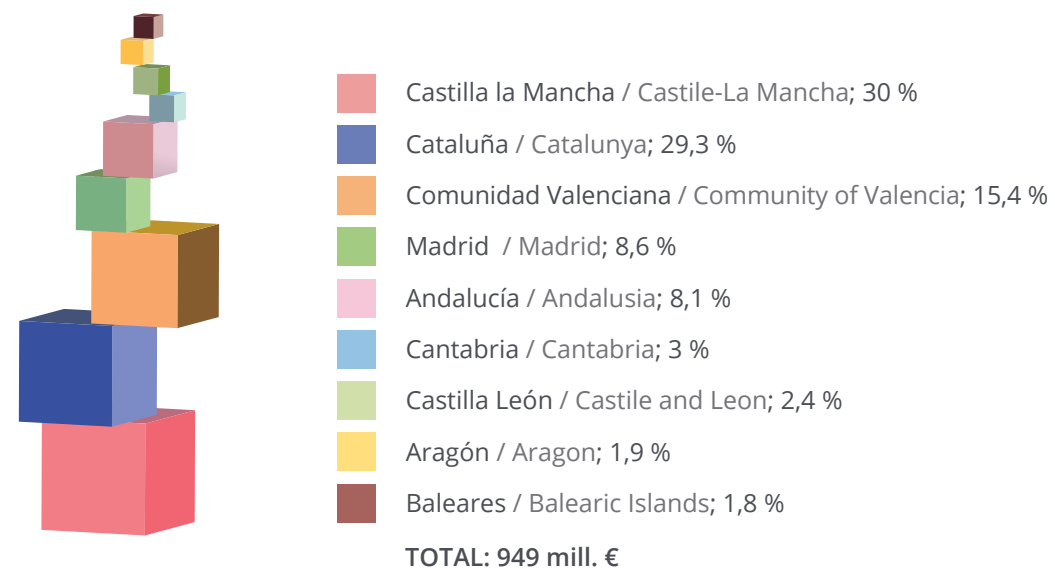
Stock por tipo de vivienda
31/12/2012

Stock by type of home
31/12/2012



Desglose cartera de suelo por localización geográfica
(Euros)

Breakdown of land bank by geographical location
(Euros)



Stock por Comunidad Autónoma
31/12/2012

Stock by self-Governing Region
31/12/2012



Promoción residencial / Residential development

PROMOCIÓN RESIDENCIAL			
(Viviendas)	31/12/2012	31/12/2011	Variación
ESCRITURAS DEL PERIODO	111	362	(69,3%)
PREVENTAS DEL PERIODO	110	361	(69,5%)
<hr/>			
Stock de Viviendas a 31 de diciembre de 2011	683 viviendas		
Adiciones de Vivienda Terminada en 2012	24 viviendas		
Viviendas entregadas en 2012	(111) viviendas		
Stock de Viviendas a 31 de diciembre de 2012*	596 viviendas		

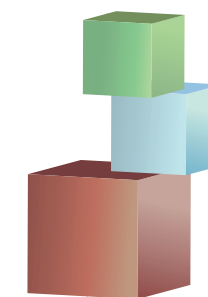
*El stock pendiente de entrega se ha reducido un 16,2% con relación a la suma del stock al cierre de 2011 (683 viviendas) y de las adiciones de vivienda terminada durante 2012 (24).

RESIDENTIAL DEVELOPMENT			
(Homes)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
DEEDS FOR THE PERIOD	111	362	(69.3%)
PRE-SALES FOR THE PERIOD	110	361	(69.5%)
<hr/>			
Housing Stock at 31 December 2011	683 homes		
Finished Stock Additions in 2012	24 homes		
Stock delivered in 2012	(111) homes		
Housing Stock at 31 December 2012*	596 homes		

* The number of homes to be delivered has decreased by 16.2% with regards to the amount of stock at 2011 closing (683 homes) and additions of finished housing during 2012 (24).

Datos Acción / Share Information

DATOS ACCIÓN / SHARE INFORMATION		
COTIZACIÓN	PRICE	
Cotización al cierre 30/12/2011 (€/acción)	Price at the close 30/12/2011 (€/share)	0,081
Cotización al cierre 31/12/2012 (€/acción)	Price at the close 31/12/2012 (€/share)	0,046
% Variación	% Variation (43,2%)	
Cotización máxima (19/01/2012) (€/acción)	High (19/01/2012) (€/share)	0,128
Cotización mínima (28/11/2012) (€/acción)	Low (19/01/2012) (€/share)	0,038
Cotización media (€/acción)	Average price (€/share)	0,058
VOLUMEN	VOLUME	
Volumen medio diario de contratación (títulos)	Average daily trading volume (shares)	7.959.744
Títulos negociados en el periodo	Shares traded in the period	2.037.694.398
Volumen medio diario de contratación (€)	Average daily trading volume (€)	492.432
EFFECTIVO	CASH	
Efectivo negociado en el periodo (€)	Cash traded in the period	126.062.630
Numero total de acciones	Total number of shares	1.280.145.353



Accionariado A 31/12/2012
Stock market figures

■	Grupo Rayet S.A.U.; 42,1 %
■	Martibalsa S.L.; 24,6 %
■	Free-Float; 33,3 %



Carta a los Accionistas

Letter to Shareholders



Señoras y Señores Accionistas:

2012 ha sido un año muy complejo por la crisis en Europa y, especialmente, en España. A la difícil situación de una economía en recesión se han sumado los recortes, el imparable aumento del desempleo, y la fuerte caída de la producción industrial y del consumo privado. Todo ello, unido a las profundas reformas estructurales del Gobierno, los ajustes fiscales para cumplir los compromisos de la UE en materia de reducción del déficit, la asistencia al sector financiero español y su posterior proceso de reestructuración y recapitalización, ha hecho de nuestro país el centro de las miradas financieras.

El momento más delicado se alcanzó en el mes de julio, cuando la prima de riesgo y la rentabilidad del bono a 10 años llegaron a superar 640 p.b. y el 7,5%, respectivamente, y los mercados apostaron claramente por el rescate. El BCE afrontó la situación y comenzó a despejar las incertidumbres acerca del proyecto europeo y la irreversibilidad del euro, lo que permitió una recuperación de la confianza de los mercados financieros internacionales.

Consecuentemente, el sector inmobiliario ha culminado en 2012 cinco años de crisis en un escenario caracterizado por un stock residencial que se mantiene todavía muy alto, con

Dear Shareholders:

2012 has been a really complex year as a consequence of the crisis undergone by Europe and, in particular, by Spain. Joined by the rough situation of an economy in recession, there have been cuts, the unstoppable increase of unemployment, and the strong fall of industrial production and private consumption. All the above, together with the Government's deep structural reforms, fiscal adjustments to comply with the EU's commitments in deficit reduction, the assistance provided to the Spanish financial sector and its subsequent restructuring and recapitalizing process, have led our country to the financial centre stage.

The most delicate moment came on July, when the risk premium and profitability for the 10-year bond exceeded 640 p.b. and 7.5%, respectively, and markets clearly bet for the rescue. The ECB faced the situation and started clarifying uncertainties regarding the European project and the irreversibility of the Euro, which enabled the recovery of the international financial markets' trust.

Consequently, in 2012, the real estate sector has completed five years of crisis in a scenario characterized by a residential stock that is still very high, with approximately 5,000,000 homes; by the decrease of the residential construction and of the new housing offer; and by a slowed-down land market with a highly reduced transaction volume. Perspectives are moderate and there are diverse variables which hinder the sector's recovery. The unemployment upturn, the lack of financing and the expectation that prices will continue falling have curbed any glimmer of recovery.

Nevertheless, it is important to note that there are certain territories and products where price readjustments have come to an end. There are also some areas which show an unsatisfied product demand. In this sense, the sector claims a detailed and complete vision of stock so as to rigorously assess the real estate park on the basis of its quality and liquidity to, ultimately, favour the return of investment.

The simplification and transparency of urban procedures is also essential in order to provide land with value. Lands require imagination, flexibility and funding in order to turn them into liquid assets of a determinable value.

cerca de 5000.000 viviendas; 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 perspectivas son moderadas y diversas las variables que dificultan la recuperación del sector. El repunte del paro, la falta de financiación y las expectativas de que los precios seguirán bajando han frenado cualquier atisbo de recuperación.

Sin embargo, es importante señalar que hay ámbitos territoriales y de producto en los que el reajuste de precios ya ha concluido. También algunas zonas en las que comienza a haber una demanda de producto insatisfecha. En este sentido, el sector reclama una visión detallada y de completa del stock que permita evaluar con rigor el parque inmobiliario en función de su calidad y liquidez para que, en última instancia, se favorezca el regreso de la inversión.

También es fundamental la simplificación y transparencia de los procedimientos urbanísticos que ayuden a poner en valor el suelo. Los suelos necesitan imaginación, flexibilidad y financiación para convertirlos en bienes líquidos y con valor determinable.

El año 2013 continuará siendo un ejercicio complicado en el que probablemente no llegará la recuperación del sector, pero al menos sí deberían quedar sentadas las bases que permitan alcanzar un punto de inflexión y de cambio de tendencia a finales del ejercicio. Ése es también el objetivo del conjunto de reformas estructurales recientemente aprobado por el Gobierno y que se suma a las medidas decretadas en el último año: que la economía española gane en eficiencia, flexibilidad y competitividad, y que queden superadas las dificultades de financiación en los mercados financieros.

En lo que respecta a la reforma financiera, cabe hacer una primera valoración positiva. La aplicación de las reformas bancarias ha reestructurado el sistema financiero español, saneándolo, creando un nuevo mapa bancario más competitivo y también una nueva configuración de la oferta inmobiliaria que marcará las principales tendencias del mercado.

Dentro de este marco se ha creado el SAREB (la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria) al que se han transferido tanto los activos adjudicados como los préstamos y créditos vinculados al sector inmobiliario procedentes de las entidades financieras que han precisado de ayudas públicas para su recapitalización.

2013 will continue being a complex year where the sector's recovery will not be complete, but, at least, the foundations which enable reaching a turning point and changing the tendency should be laid at the end of the year. This is also the joint objective of the structural reforms recently approved by the Government, which add to the measures enacted during the last year: for the Spanish economy to gain in efficiency, flexibility and competitiveness, and for the financial markets to overcome the funding difficulties.

With regards to the financial reform, the first valuation would be positive. The application of bank reforms has restructured the Spanish financial system, clearing it, and creating a new and more competitive banking map, and also a new real estate offer configuration which will establish the market's main trends.

Within this frame, the SAREB (the Company for the Management of Assets Proceeding from Restructuring of the Banking System) has been created with the transfer of both repossessed assets and loans and credits linked to the real estate sector, originated from financial entities which have required public aids for their recapitalization.

With over 200,000 transferred assets, the SAREB has become the "great Spanish developer", but it is also the main creditor in most real estate businesses, and thus its decisions will be essential within the sector and, in particular, in the future of many companies.

The complexity of an entity such as the SAREB is evident; nevertheless, it must try to be diligent in the decision-making process, coherent with its times and with the corporate management processes, as well as with a constructive vision to face the financial restructuring processes where our companies might be involved. For these purposes, I would also like to add the financial entities to our list, so that, in so far as possible, we work together to find solutions to ensure the feasibility of the increasingly fewer real estate companies.

The survival within this sector is essential, in order not to impair the financial system's solvency, and, by all means, vital for the highly-desired economic recovery of our country. The experience, professionalism and know how acquired cannot be lost.

Con más de 200.000 activos traspasados, el SAREB se ha convertido en la “gran inmobiliaria española”, pero también en el principal acreedor de la mayoría de las compañías del negocio inmobiliario, por lo que sus decisiones tendrán una importancia capital en el propio sector y, muy particularmente, serán trascendentales en el devenir futuro de muchas compañías.

Es evidente la complejidad de una entidad como el SAREB, pero no obstante, también tiene que tratar de ser diligente en la toma de decisiones, coherente con los propios tiempos y procesos de gestión de las empresas, así como visión constructiva para afrontar los procesos de reestructuración financiera en los que las compañías podamos estar involucrados. En este objetivo me gustaría sumar a las entidades financieras para que, en lo posible, encontremos juntos soluciones que aseguren la viabilidad de las ya cada vez menos empresas del sector inmobiliario.

La supervivencia de este sector es fundamental para no deteriorar la solvencia del sistema financiero y, por supuesto, vital para la tan deseada recuperación económica del país. La experiencia, la profesionalidad y el know how adquirido no se puede perder.

El año 2013 volverá a ser un año difícil para este sector, algo que ya se está demostrando con el elevado número de declaraciones concursales. Desde Quabit Inmobiliaria estamos dedicando todo nuestro esfuerzo y trabajo para superarlo con el deseo de que toda la experiencia y el talento que hemos desarrollado continúen estando en valor en la espera de la recuperación económica que parece cada día más cercana.

Por último, deseo reiterar mi más sincero agradecimiento a todas las entidades que participaron en la reestructuración financiera de la compañía que firmamos en enero de 2012. Fue, en verdad, un proceso muy difícil y complejo, y sin su apoyo habría sido imposible de culminar con éxito.

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

2013 will once again be hard on this sector, something which has become evident with the high number of bankruptcy proceedings. From Quabit Inmobiliaria, we are striving through our effort and work to overcome it, wishing that all the experience and talent developed by us continue being of value, waiting for an economic recovery that seems closer than ever.

Lastly, I would like to reiterate my most sincere appreciation to all entities involved in the company's financial restructuring process, signed on January 2012. It was truly a very hard and complex process and, without their support, it would have been impossible to successfully complete it.

I would also like to acknowledge the work of all the professionals who form part of 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, again and as always I would like to thank you for the confidence you place in Quabit Inmobiliaria.



Félix Abánades
Presidente / Chairman



Principales Hitos 2012

2012 Milestones

Enero 2012

- ❑ El 18 de enero de 2012 Quabit Inmobiliaria concluye con éxito un proceso de refinanciación de su deuda.
- ❑ El nuevo Acuerdo Marco de Refinanciación reduce el endeudamiento bruto bancario de la compañía en un 30%, establece un nuevo calendario de vencimientos, y modifica la estructura de la deuda: desaparece la financiación sindicada (Préstamos sindicado, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez), que es sustituida por financiación bilateral.

Abril 2012

- ❑ Con fecha 26 de abril 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.
- ❑ Se realiza una reducción del capital social en un importe de 243.227.617,07 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 0,20 euros a 0,01 euros por acción, y todo ello previa compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con las reservas disponibles de la compañía.
- ❑ Por todo ello, el capital social queda fijado en 12.801.453,53 euros, dividido en 1.280.145.353 acciones de un valor nominal de 0,01 euro cada una de ellas.

Septiembre 2012

- ❑ La participación de NCG Corporación Industrial, entidad controlada por el FROB en el Capital Social de Quabit Inmobiliaria se reduce hasta el 2,63%, dejando de ostentar así una participación significativa.

Octubre 2012

- ❑ Alberto Quemada pone fin a su labor ejecutiva como Consejero Delegado de mutuo acuerdo con el Presidente de Quabit Inmobiliaria, Félix Abánades. Esta decisión se enmarca dentro de un proceso de reorganización de la compañía para adaptarse al nuevo modelo de negocio del sector inmobiliario, todo ello dentro de una política de control de la gestión y racionalización de costes generales y de estructura.
- ❑ Félix Abánades, Presidente y primer accionista, asume ahora también el cargo de Consejero Delegado de Quabit Inmobiliaria, puesto que había desempeñado con anterioridad a la incorporación de Quemada.
- ❑ El día 16 de octubre se hace efectivo el acuerdo de dar de baja de la negociación de las Bolsas de Valores de Barcelona y Bilbao la totalidad de los títulos de la sociedad. Las acciones de Quabit cotizan actualmente en las Bolsas de Madrid y Valencia.

Noviembre 2012

- ❑ El 13 de noviembre Grupo Rayet, accionista con participación significativa, comunica que ha solicitado Concurso Voluntario Ordinario de Acreedores. La admisión a trámite se produce en enero de 2013.

Diciembre 2012

- ❑ Tras diferentes transmisiones y ventas de acciones, la participación de Grupo Rayet en el Capital Social de Quabit Inmobiliaria se reduce hasta el 42,13%.

January 2012

- ❑ On January 18, 2012, Quabit Inmobiliaria successfully concludes a debt refinancing process.
- ❑ The new Refinancing Master Agreement reduces the Company's gross banking indebtedness by 30%, establishes a new maturity schedule, and modifies the debt structure: the syndicated funding disappears (Syndicated loans, Interest credit line and Liquidity allocation credit) and is in turn substituted by bilateral funding.

April 2012

- ❑ The Ordinary General Shareholders' Meeting is held on April 26. All of the resolutions the Board of Directors submitted to it for deliberation and decision-making are approved with an adequate majority.
- ❑ The share capital is decreased by an amount of 243,227,617.07 Euros. The aim is to re-establish the equity balance, reduced as a consequence of losses, through the decrease of the nominal value of all shares, from 0.20 Euros to 0.01 Euros per share, following the compensation of previous years' negative results with the Company's available reserves.

- ❑ Consequently, the Company's share capital is established on 12,801,453.53 Euros, distributed in 1,280,145,353 shares with a nominal value each of 0.01 Euros.

September 2012

- ❑ The shareholding of NCG Corporación Industrial, entity controlled by the FROB, in the Share Capital of Quabit Inmobiliaria is reduced to 2.63%, thus no longer holding a significant shareholding in the Company.

October 2012

- ❑ Alberto Quemada puts an end to his executive work as Chief Executive Officer, by mutual agreement with the Chairman of Quabit Inmobiliaria, Félix Abánades. This decision is framed within the Company's reorganization process, undergone to adapt to the real estate sector's new business model. All the above is encompassed within the Company's management control policy and rationalization of overheads and structure costs.
- ❑ Félix Abánades, Chairman and main shareholder, now also assumes the position as Chief Executive Officer of Quabit Inmobiliaria, which position he had held before Quemada's incorporation.
- ❑ On October 16, the agreement to delist the entirety of the Company's securities from the Barcelona and Bilbao Stock Exchanges becomes effective. Quabit's shares are currently listed in the Madrid and Valencia Stock Exchanges.

November 2012

- ❑ On November 13, Grupo Rayet, significant shareholder of the Company, communicates that it has requested a Voluntary Arrangement with Creditors. It is admitted to Court on January 2013.

December 2012

- ❑ After different transfers and sales of shares, the shareholding of Grupo Rayet in the Share Capital of Quabit Inmobiliaria is reduced down to 42.13%.



Órganos
de Gobierno
Governing Bodies

Consejo de Administración / Board of Directors

Presidente y Consejero Delegado

/ Chairman and Chief Executive Officer

Félix Abánades López

Vicepresidente y Consejero Independiente

/ Vice-Chairman and Independent Board Member

Jorge Calvet Spinatsch

Vocales

/ Members

Alberto Pérez Lejonagoitia

Claudia Pickholz

Secretario (No Consejero)

/ Secretary (Non-Director)

Miguel Ángel Melero Bowen

Vicesecretaria (No Consejera)

/ Vice-Secretary (Non-Director)

Nuria Díaz Sanz

Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones / Audit, Appointments and Remuneration Commission

Presidente

/ Chairman

Jorge Calvet Spinatsch

Vocales

/ Members

Alberto Pérez Lejonagoitia (Dominical)

Claudia Pickholz (Independiente)

Secretario (No Miembro)

/ Secretary (Non-Director)

Miguel Ángel Melero Bowen

Vicesecretaria (No Miembro)

Vice-Secretary (Non-Director)

Nuria Díaz Sanz

NOTAS

2012

2013

- ❑ El Consejo de Administración acepta la renuncia de Javier Somoza Ramis como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, y aprueba el nombramiento de Miguel Ángel Melero Bowen.
- ❑ Alberto Quemada Salsamendi deja los cargos de Consejero Delegado y miembro del Consejo de Administración, de mutuo acuerdo con el Presidente, Félix Abánades López, quien asume ahora también el cargo de Consejero Delegado.
- ❑ El Consejo de Administración nombra Vicepresidente del Consejo a Jorge Calvet Spinatsch.
- ❑ En marzo de 2013, el Consejo de Administración acepta la renuncia de Manuel Terme Martínez como Consejero Independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones; y de Miguel Bernal Pérez-Herrera como Consejero Dominical, renuncias que coinciden con la decisión de la compañía de reducir el tamaño de su Consejo de Administración.
- ❑ Se nombra para el cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones al Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch.

NOTES

2012

2013

- ❑ The Board of Directors accepts the resignation of Javier Somoza Ramis as Secretary of the Company's Board of Directors, and approves the appointment of Miguel Ángel Melero Bowen.
- ❑ Alberto Quemada Salsamendi resigns as Chief Executive Officer and member of the Board of Directors, under mutual agreement with the Chairman, Félix Abánades López, who now also assumes the position of the Chief Executive Officer.
- ❑ The Board of Directors appoints Jorge Calvet Spinatsch as Vice-Chairman of the Board.
- ❑ The Board of Directors appoints Jorge Calvet Spinatsch as Vice-Chairman of the Board. On March 2013, the Board of Directors accepts the resignation of Manuel Terme Martínez as Independent Board Member and Chairman of the Audit, Appointments and Remuneration Commission; and of Miguel Bernal Pérez-Herrera as Proprietary Director. These resignations coincide with the Company's decision to reduce the size of its Board of Directors.
- ❑ The Director Mr. Jorge Calvet Spinatsch is appointed Chairman of the Audit, Appointments and Remuneration Commission.



Equipo
Directivo
Management Team

Presidente y Consejero Delegado
/ Chairman and Chief Executive Officer

Félix Abánades

Director General Negocio
/ General Business Manager

Javier M. Prieto

Director de Planificación, Control y Auditoría
/ Planning, Control and Audit Manager

Miguel Ángel Clavel

Director Administrativo-Financiero
/ Administrative and Financial Manager

Miguel Ángel Herranz

Directora Asesoría Jurídica
/ Legal Consulting Manager

Nuria Díaz

Directora Marketing y Comunicación
/ Marketing and Communication Manager

Susana Gutiérrez

Director Organización y RR.HH.
/ HR and Organization Manager

Joaquín Joven





Descripción del Grupo y Estrategia

Group's Description
and Strategy

Quabit Inmobiliaria, S.A.

Quabit Inmobiliaria S.A. es un grupo inmobiliario cotizado en Bolsa desde 2006, con más 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.

Gestión de Suelo

Quabit Inmobiliaria tiene una amplia experiencia en el área de Gestión de Suelo, que incluye las actividades de venta de activos y de agente urbanizador.

La consolidación del valor de los suelos y el logro de avances significativos en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de las posiciones de suelo, son los objetivos de la compañía en esta área.

A lo largo de sus más de 20 años de actividad, el equipo ha desarrollado más de 50 programas de actuación y 30 millones de metros cuadrados de suelo, lo que convierte a Quabit Inmobiliaria en uno de los principales agentes urbanísticos en España.

Promoción Inmobiliaria

La actividad de Promoción Inmobiliaria se centra, principalmente, en viviendas de primera residencia, tanto libre como protegida, pero también en promociones de costa ubicadas en los principales destinos turísticos españoles, y

Quabit Inmobiliaria, S.A.

Quabit Inmobiliaria S.A. is a real estate group which has been listed since 2006 and counts with nearly twenty years of experience in the sector. The company develops a comprehensive project which encompasses Land Management, Residential Development, Property Development and Management, as well as Management of Cooperatives and Owners' Associations.

Land Management

Quabit Inmobiliaria counts with a wide experience in Land Management, including activities related to the sale of assets and development agent.

The company's purpose in this area is the consolidation of the lands' value and the achievement of a significant progress in the development, processing and administrative consolidation of land positions.

Throughout its more than 20 years of activity, the team has developed over 50 action programs and 30 million square meters in land, which makes Quabit Inmobiliaria one of the main development agents in Spain.

Residential Development

The activity of Residential Development is mainly focused on first homes, both open-market and subsidized, but also on coastal property developments located in the main Spanish tourist destinations, as well as industrial and logistic

promociones de uso industrial y logístico. Este área incluye el diseño, desarrollo y comercialización de cada producto inmobiliario, la definición de la estrategia comercial y de marketing, y el control del proceso de construcción.

Quabit Inmobiliaria siempre se ha confirmado como un agente activo y constante en el sector, y ha promovido viviendas adaptadas al perfil de cada cliente. En particular, Quabit mantiene una decidida apuesta por la vivienda protegida, por la calidad en la ejecución y en el servicio postventa, así como por la incorporación de diseños y materiales que permitan la gestión eficiente y el mejor aprovechamiento energético.

Desarrollo y Gestión del patrimonio

Quabit Inmobiliaria es una compañía de primer orden en la gestión de activos, con presencia nacional y experiencia acumulada a lo largo de los años, en los que ha gestionado más de 1,1 millón de metros cuadrados edificables de patrimonio inmobiliario. Cuenta con probada experiencia en el control financiero del proceso y con un sistema de *reporting* de calidad para seguir la evolución del negocio.

Quabit recoge en este ámbito la experiencia y el *know-how* de todas las compañías que la conformaron, con experiencia en todos los productos inmobiliarios: viviendas en alquiler (tanto libres como protegidas), naves industriales y oficinas en renta, locales comerciales y edificios de uso hotelero y dotacional.

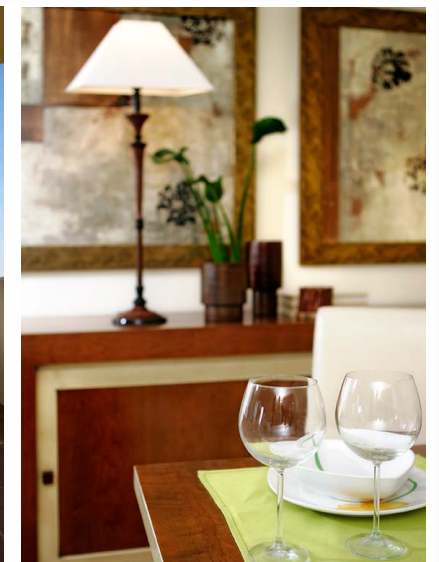
developments. This area includes the design, development and trading of every single real estate product, the definition of the sales and marketing strategy, and the control of the building process.

Quabit Inmobiliaria has always been positioned as an active and steady agent within the sector, and has developed homes adapted to each customer's profile. In particular, Quabit holds a determined commitment for subsidized homes, for the quality in the execution and after-sales service, as well as for the incorporation of designs and materials which enable an efficient management and the best energy use.

Property Development and Management

Quabit Inmobiliaria is a top-notch company in asset management, with national presence and experience accumulated over the years, when it has managed over 1.1 million square meters of buildable property. It counts with proven experience in the process' financial control and with a high-quality *reporting* system to monitor the business evolution.

Quabit has gathered the experience and *know-how* from all its founding companies, with expertise on all real estate products: rented homes (both open-market and subsidized), rented industrial warehouses and offices, business premises and buildings for hotel and institutional uses.



Gestión de Cooperativas y Comunidades

Durante los últimos años, la compañía se ha reorientado a las nuevas condiciones del mercado, diseñando fórmulas originales para facilitar la compra de vivienda y sortear los problemas derivados de la escasa financiación. En este sentido se creó Quabit Comunidades, gestora de cooperativas y comunidades de propietarios, con la intención de desarrollar promociones en todo el territorio nacional para adaptarse a las necesidades de la demanda actual.

□ Estrategia

Durante el ejercicio 2012, Quabit Inmobiliaria ha continuado con la adaptación operativa de la compañía al actual escenario económico y sectorial. Variable fundamental en todo ello ha sido la firma en enero de un nuevo Acuerdo Marco Refinanciación que ha mejorado la situación de la deuda financiera de la compañía mediante la reducción del endeudamiento bruto bancario por un importe total de 417,6 millones de euros. Además, se establece un nuevo calendario de vencimientos y se modifica la estructura de la deuda: desaparece la financiación sindicada (Préstamos sindicados, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez), que es sustituida por financiación bilateral.

La principal novedad del nuevo pacto de refinanciación radica en la bilateralización del préstamo sindicado, que permite una operativa más flexible con relación a los activos de la compañía.

Management of Cooperatives and Owners Associations

Over the last years, the company has refocused into the new market conditions, designing original formulas to enable the purchase of homes and overcome problems derived from the scarce financing. In this sense, Quabit Comunidades was created, a managing company for cooperatives and owners' associations, with a view to perform developments throughout Spain to adapt to the current demand.

□ Strategy

During 2012, Quabit Inmobiliaria has continued with the company's operational adaptation to the current economic and sector scenarios. An essential variable in this was the fact that, in January, the company entered into a new Master Refinancing Agreement which has improved the situation of its financial debt through the decrease of the gross bank indebtedness for a total amount of 417.6 million Euros. Additionally, a new maturity schedule is established and the debt's structure is modified: the syndicated funding disappears (Syndicated loans, Interest credit line and Liquidity allocation credit) and is in turn substituted by bilateral funding.

The main novelty on this new refinancing agreement lies in the bi-lateralization of the syndicated loan, which enables a more flexible operation in relation with the company's assets.

Paralelamente, Quabit Inmobiliaria ha acometido 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.

No obstante, a pesar de las medidas adoptadas, los principales indicadores económicos (fundamentalmente la tasa de desempleo y la evolución del PIB) continúan sin manifestar síntomas de mejora, lo que afecta desfavorablemente al desarrollo del mercado inmobiliario.

En esta coyuntura, Quabit Inmobiliaria no es una excepción. Esta situación, agudizada por la contención de la demanda, dificulta la puesta en valor de los activos y la generación de ingresos operativos previstos. En consecuencia, el objetivo más inmediato es aplicar fórmulas para dar cobertura a estos desequilibrios que, añadidas al disponible de la línea de liquidez establecida en el Acuerdo Marco y a los efectos de la reducción de gastos operativos, consoliden el posicionamiento de la compañía a medio plazo y mantengan el necesario equilibrio patrimonial.

Las líneas principales de actuación de la compañía son:

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

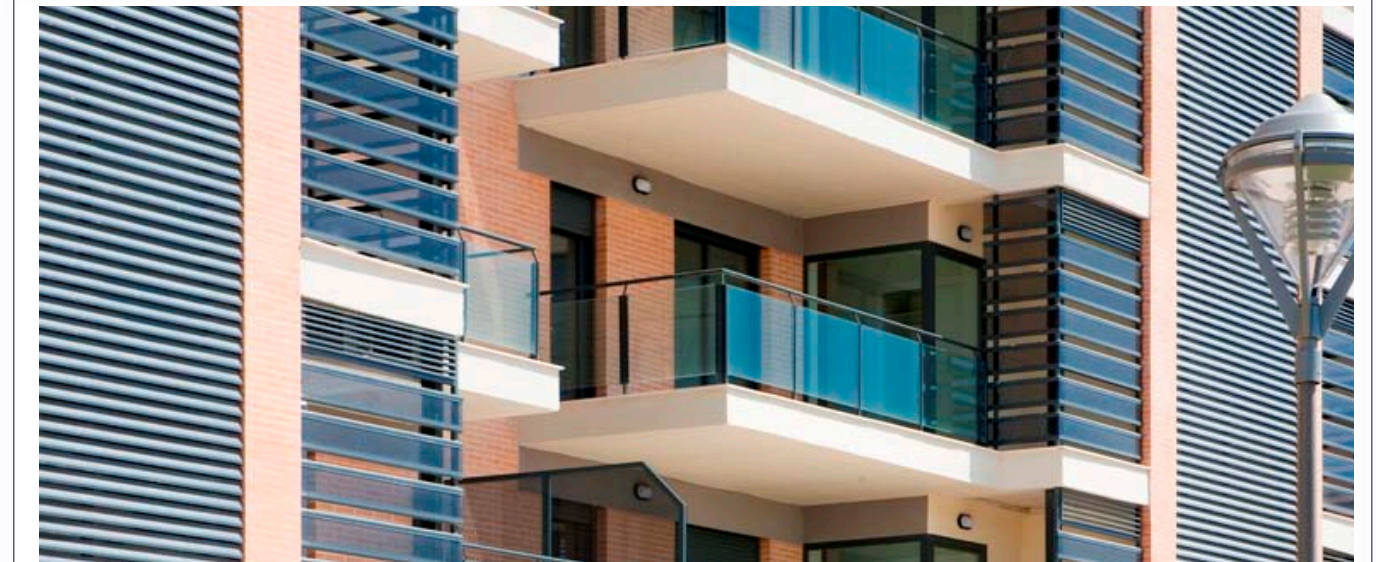
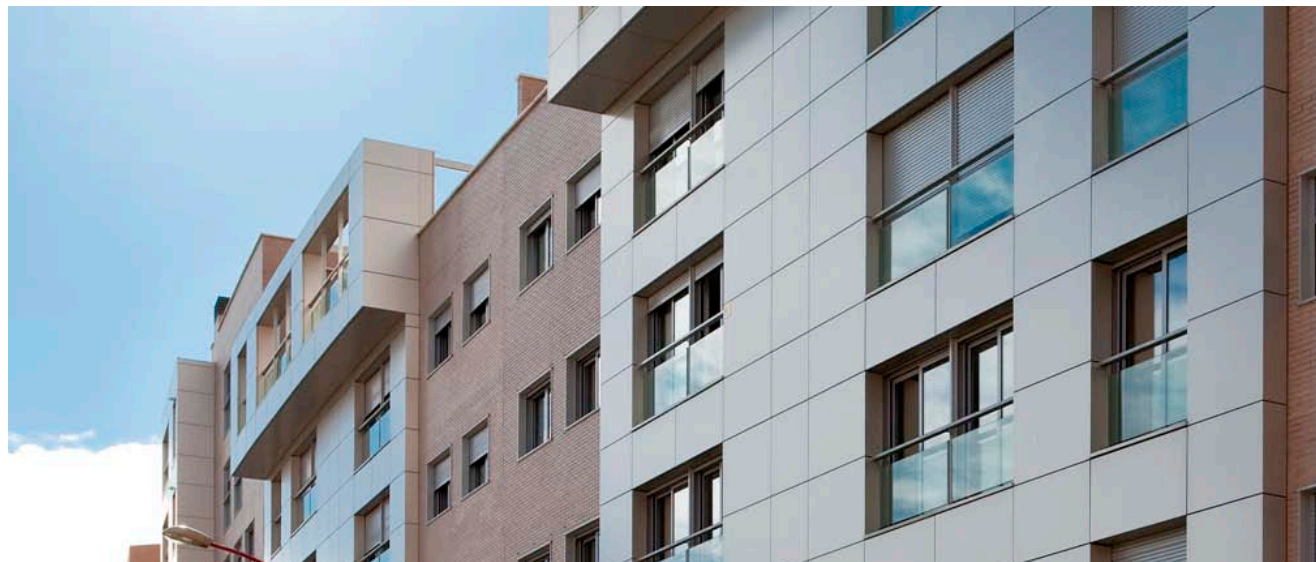
In parallel, Quabit Inmobiliaria has undergone an adaptation of its organizational structure, appropriately in line with the current circumstances within the sector, on a market with lower volumes, more competition and less atomization, and with higher pressure on profit margins.

Nevertheless, despite measures adopted, the main economic indicators (mainly, the unemployment rate and the evolution of the GDP) still do not show any signs of improvement, negatively affecting the development of the real estate market.

In these circumstances, Quabit Inmobiliaria is no exception. This situation, intensified by the demand's containment, makes it difficult to exploit assets and generate the expected operational income. Consequently, the most immediate objective is to apply formulas to cover these unbalances which, in addition to the available liquidity facility established in the Master Agreement and the effects of the reduction of operative expenditure, consolidate the company's positioning at midterm and maintain the necessary equity balance.

The company's main lines of action are:

- Strengthening of the balance sheet structure through a progressive reduction of its indebtedness.
- Critical analysis of assets which will be the basis for the company's strategy at mid and long term.
- Consolidation of all business areas.
- Reduction of the housing stock.



En este sentido, el objetivo de Quabit es continuar siendo una promotora inmobiliaria activa, preparada para aprovechar la reactivación del sector cuando se produzca.

□ Situación del Sector

El sector inmobiliario ha culminado cinco años de crisis con las peores cifras de construcción, ventas e hipotecas en el marco de un ejercicio que ha deparado una cantidad desmesurada de noticias macroeconómicas, empresariales y políticas. La complicada situación económica, la elevada destrucción de empleo, la abrupta caída de la producción industrial y del consumo privado, unidos a las profundas reformas estructurales y situación límite de una parte del sistema bancario español, ha hecho de España el centro de las miradas financieras durante todo 2012.

En este escenario, el número de operaciones de compraventa superó ligeramente las 300.000, un 11% menos que en 2011, y eso que en principio 2012 era un buen año para adquirir una casa. Sin embargo, los fuertes descuentos de precio y los cambios fiscales, tanto en IVA como en IRPF, no han sido suficientes para dinamizar el mercado que continúa en proceso de ajuste. Las razones principales son más que evidentes: la inestabilidad laboral y la sequía del crédito.

Todo ello define un escenario caracterizado por un stock residencial que se mantiene todavía muy alto, con más de 650.000 viviendas; 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.

In this sense, Quabit's objective is to continue being an active real estate promoter, prepared to leverage the sector's reactivation whenever it takes place.

□ Situation of the Real Estate Sector

The real estate sector has completed five years of crisis with the worst figures in construction, sales and mortgages, within the frame of a year which has accumulated an exorbitant amount of macroeconomic, corporate and political news. The complicated economic situation, the high employment destruction, the abrupt fall in industrial production and private consumption, linked to the deep structural reforms and extreme situation of a portion of the Spanish banking system, has led Spain to the financial spotlight throughout 2012.

In this scenario, the number of purchase operations slightly exceeded 300,000, 11% less than in 2011, despite the fact that, initially, 2012 was a good year to acquire a home. However, the significant price discounts and tax modifications, both in VAT and in Personal Income Tax, have not been enough to stimulate the market, which continues undergoing adjustments. The main reasons are more than evident: the labour instability and the credit drought.

All the above defines a scenario characterized by a high residential amount of stock, with over 650,000 homes; by a decrease of construction and of the offer of new

En conclusión, las expectativas son moderadas y diversas las variables que dificultan la recuperación del sector. El repunte del paro, la falta de financiación y las expectativas de que los precios seguirán bajando han frenado cualquier atisbo de recuperación.

Sin embargo, es importante señalar que hay ámbitos territoriales y de producto en los que el reajuste de precios ya ha concluido. También muchas zonas en las que comienza a haber una demanda de producto insatisfecha. En este sentido, el sector reclama una visión detallada y de calidad del stock inmobiliario; y también la simplificación y transparencia de los procedimientos urbanísticos para dar solución al problema del suelo.

Para interpretar cómo se configurará el sector inmobiliario en los próximos años también hay que analizar la estrategia de las entidades financieras, convertidas en las mayores tenedoras de activos y riesgo inmobiliarios. Así, no son descartables operaciones corporativas con compañías inmobiliarias que tienen capacidad, experiencia y personal especializado para gestionar y desarrollar el suelo y abordar conjuntamente los temas del sector.

Además, la aplicación de las reformas bancarias supone una nueva configuración de la oferta inmobiliaria que marcará las principales tendencias del mercado. 2013 es el año de aterrizaje de la SAREB que, a corto plazo, contribuye a estabilizar el sistema financiero, pero que debería servir también como punto de inflexión en el derrumbe del precio de los activos y en la credibilidad del mercado.

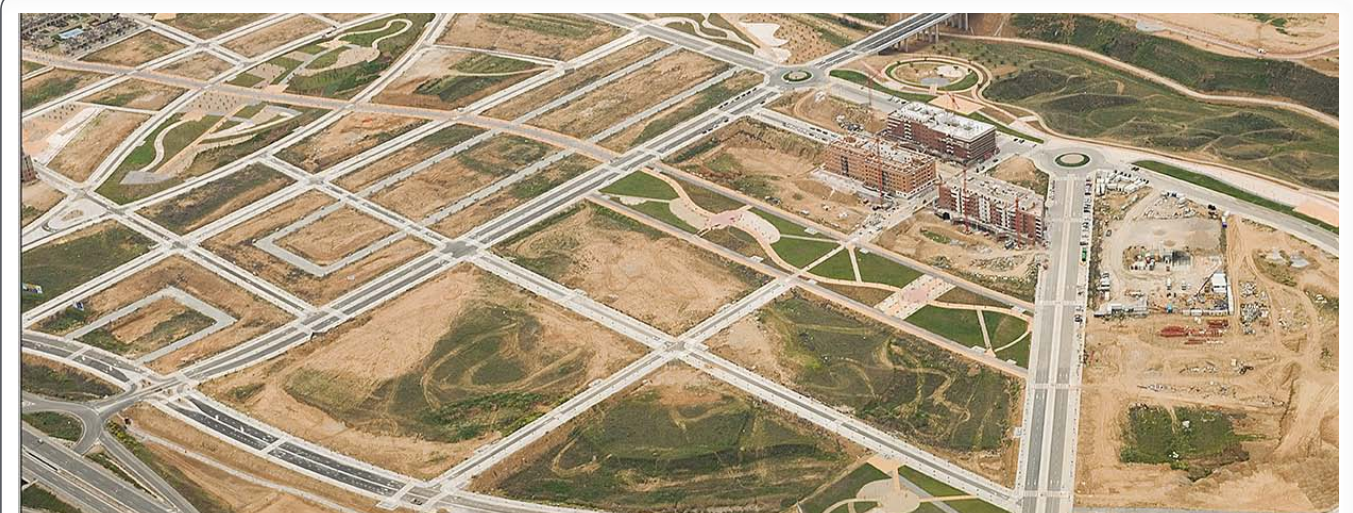
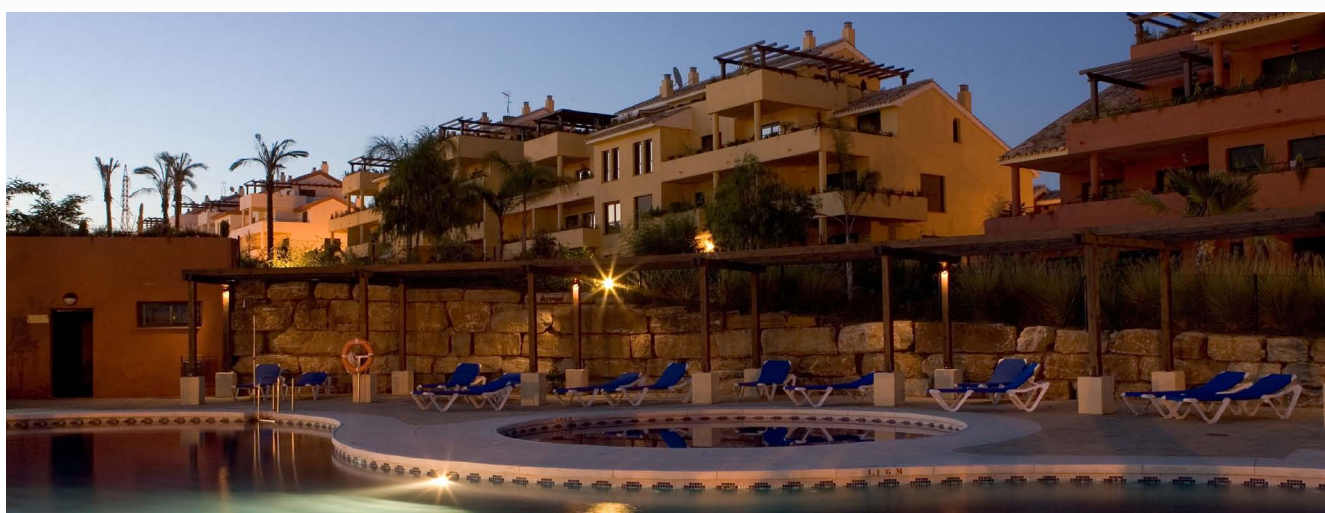
homes; and by a slowed land market, with a very reduced volume of transactions.

As a conclusion, the expectations are moderate and there are many variables which hinder the sector's recovery. The unemployment's upturn, the lack of financing and the expectation that prices will continue decreasing have curbed any trace of recovery.

Nevertheless, it should be noted that there are territorial and product fields where the price readjustment has been completed. There are also many areas where there is an unsatisfied product demand. In this sense, the sector claims a detailed and high-quality insight of the real estate stock; and also the simplification and transparency of development procedures to solve the land problem.

In order to interpret the way that the real estate sector will be configured in coming years, it is also necessary to analyze the strategy to be followed by the financial entities, which have become the greatest holders of real estate assets and risks. Thus, we cannot rule out corporate operations with real estate companies which hold the capacity, experience and specialized personnel to manage and develop the land, and tackle together the sector's issues.

Additionally, the application of bank reforms implies a new configuration of the real estate offer which will establish the new market tendencies. The year 2013 represents the entry of the SAREB which, at the short term, contributes to stabilize the financial system, but which must also serve as turning point in the collapse of the assets' price and in the market's credibility.





Relación con
Inversores y Oficina
del Accionista
Investor Relations and
Shareholder's Office

□ Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

La tensión financiera y económica mundial en 2012 se ha concentrado de nuevo en el área euro, pero a diferencia del año anterior, esta tensión ha ido de más a menos a lo largo del ejercicio, apreciándose una ligera estabilización económica y la recuperación de la confianza en los mercados financieros en el segundo semestre. No obstante, la actividad económica en los países periféricos del área euro ha empeorado ostensiblemente como consecuencia de la restricción financiera y el proceso de reparación de balances que están acometiendo al mismo tiempo tanto las familias como las empresas y el sector público. En el caso de España, la crisis de deuda soberana y la ralentización económica ha acentuado la incertidumbre sobre algunas entidades bancarias españolas y las dudas sobre la capacidad de reconducir las cuentas públicas tras la aprobación de unos presupuestos generales muy ajustados.

Al igual que en 2011, la UE celebró numerosas cumbres para encontrar soluciones a los desajustes económicos y hacer frente a las tensiones financieras del área euro. Las medidas más destacadas en este sentido fueron: la puesta en marcha de la organización del Mecanismo Europeo de Estabilidad (ESM), el Acuerdo para la creación del supervisor bancario único y un nuevo rescate in extremis a Grecia, que despejó las dudas acerca de la irreversibilidad del proyecto europeo. En España, el año vino marcado por el elevado número de iniciativas y reformas del nuevo gobierno para enfrentar la crisis, la posibilidad del rescate que ha estado presente durante todo el período, los ajustes fiscales para cumplir los compromisos con la UE en materia de reducción del déficit y la asistencia financiera al sector financiero español, así como la posterior reestructuración del mismo, tras la participación pública en Bankia, Catalunya Banc, Novagalicia Banco y Banco de Valencia.

En este contexto, el IBEX 35 cerró a 31 de diciembre de 2012 en 8.167,5 puntos, lo que supuso un descenso anual del 4,7% respecto al cierre de 2011. Durante el mismo periodo, el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario de la Bolsa de Madrid experimentó una bajada del 4,7%, y el IBEX SMALL CAP un 24,4%.

Durante 2012, la cotización de Quabit Inmobiliaria también experimentó un comportamiento negativo con una caída del 43,2% cerrando el 31 de diciembre de 2012 a 0,046 euros/acción.

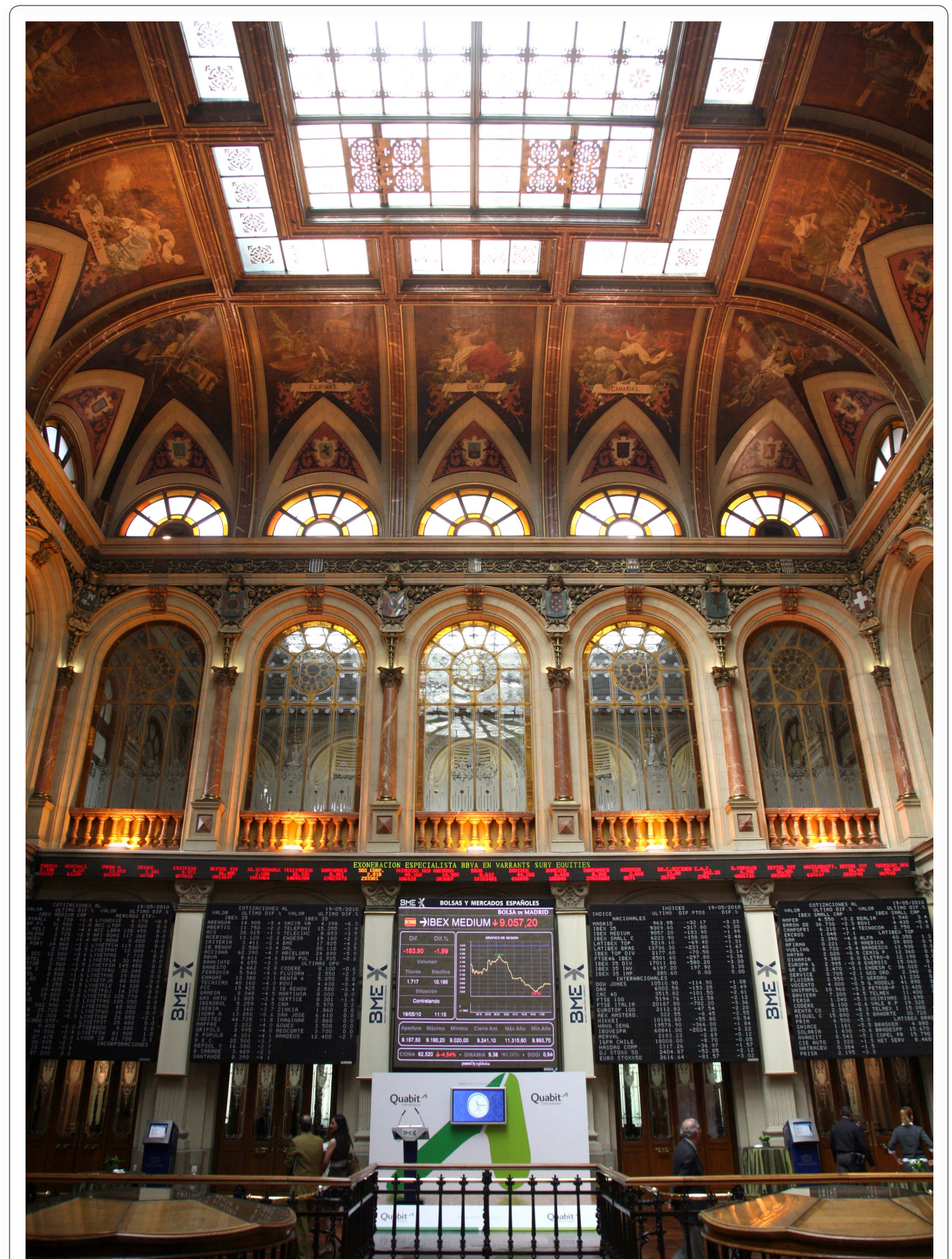
□ Stock market performance and listing

The worldwide financial and economic stress in 2012 has again focused in the euro zone; however, unlike the previous year, this stress has decreased throughout the year, perceiving a slight economic stabilization and the recovery of trust in the financial markets, during the second half of the year. Nevertheless, the economic activity in the peripheral countries has ostensibly worsened as a consequence of the financial restriction and the balance repair process undergone, in parallel, by families, companies and the public sector. In the case of Spain, the crisis of the sovereign debt and the economic slowdown have emphasized the uncertainty on certain Spanish bank entities and the doubts on the capacity to redirect the public accounts after the approval of a highly adjusted state budget.

As in 2011, the EU held many summits to find solutions to the economic gaps and to face the financial tensions in the euro zone. The most significant measures in this sense were: the setting up of the organization of the European Financial Stability Facility (EFSF), the Agreement to create the single banking supervisor and a new in-extremis bailout to Greece, which cleared all doubts regarding the irreversibility of the European project. In Spain, the year was marked by the new Government's high number of initiatives and reforms to face the crisis, the possibility of a bailout, which has been present throughout the period, the tax adjustments to comply with the EU's commitments in deficit reduction and the financial aid to the Spanish financial sector, as well as its restructuring process, after the public participation in Bankia, Catalunya Banc, Novagalicia Banco and Banco de Valencia.

Within this context, the IBEX 35 closed at December 31, 2012 in 8,167.5 points, which implied an annual decrease by 4.7% with regards to the 2011 closing. During the same period, the Financial Services and Real Estate Index of the Madrid Stock Exchange experienced a decrease by 4.7%, and the IBEX SMALL CAP by 24.4%.

During 2012, Quabit Inmobiliaria's share price also performed negatively with a fall by 43.2%, reaching at December 31, 2012 a price of 0.046 Euros/share.



El día 16 de octubre se hizo efectivo el acuerdo de dar de baja de la negociación de las Bolsas de Valores de Barcelona y Bilbao la totalidad de los títulos de la sociedad. Las acciones de Quabit cotizan actualmente en las Bolsas de Madrid y Valencia.

Capital Social

La Junta General de Accionistas de fecha 26 de abril de 2012 aprobó una reducción del capital social por un importe de 243.227.617,07 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas. Tras la reducción, el valor nominal de las acciones disminuyó de 0,20 euros a 0,01 euros por acción.

Por todo ello, el Capital Social a 31 de diciembre de 2012 asciende a 12.801.453,53 euros, y está constituido por 1.280.145.353 acciones de un céntimo de Euro (0,01 €) 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 y Valencia 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 2012 en el Foro Medcap organizado en la Bolsa de Madrid.

RELACIÓN CON LOS INVERSORES

Tel: +34 91 436 48 98

e-mail: inversores@grupoquabit.com

On October 16, the agreement to delist the entirety of the Company's securities from the Barcelona and Bilbao Stock Exchanges became effective. Quabit's shares are currently listed in the Madrid and Valencia Stock Exchanges.

Share Capital

On April 26, 2012, the General Shareholders' Meeting approved a decrease of share capital by 243,227,617.07 Euros to re-establish the equity balance, reduced as a consequence of losses. After such decrease, the shares' nominal value decreased from 0.20 Euros to 0.01 Euros per share.

As a consequence of the above, the Share Capital at December 31, 2012 amounts to 12,801,453.53 Euros, and is composed of 1,280,145,353 shares of a nominal value each of one cent of a Euro (0.01 €), fully paid in, of a single class and series, which give their bearers full economic and voting rights.

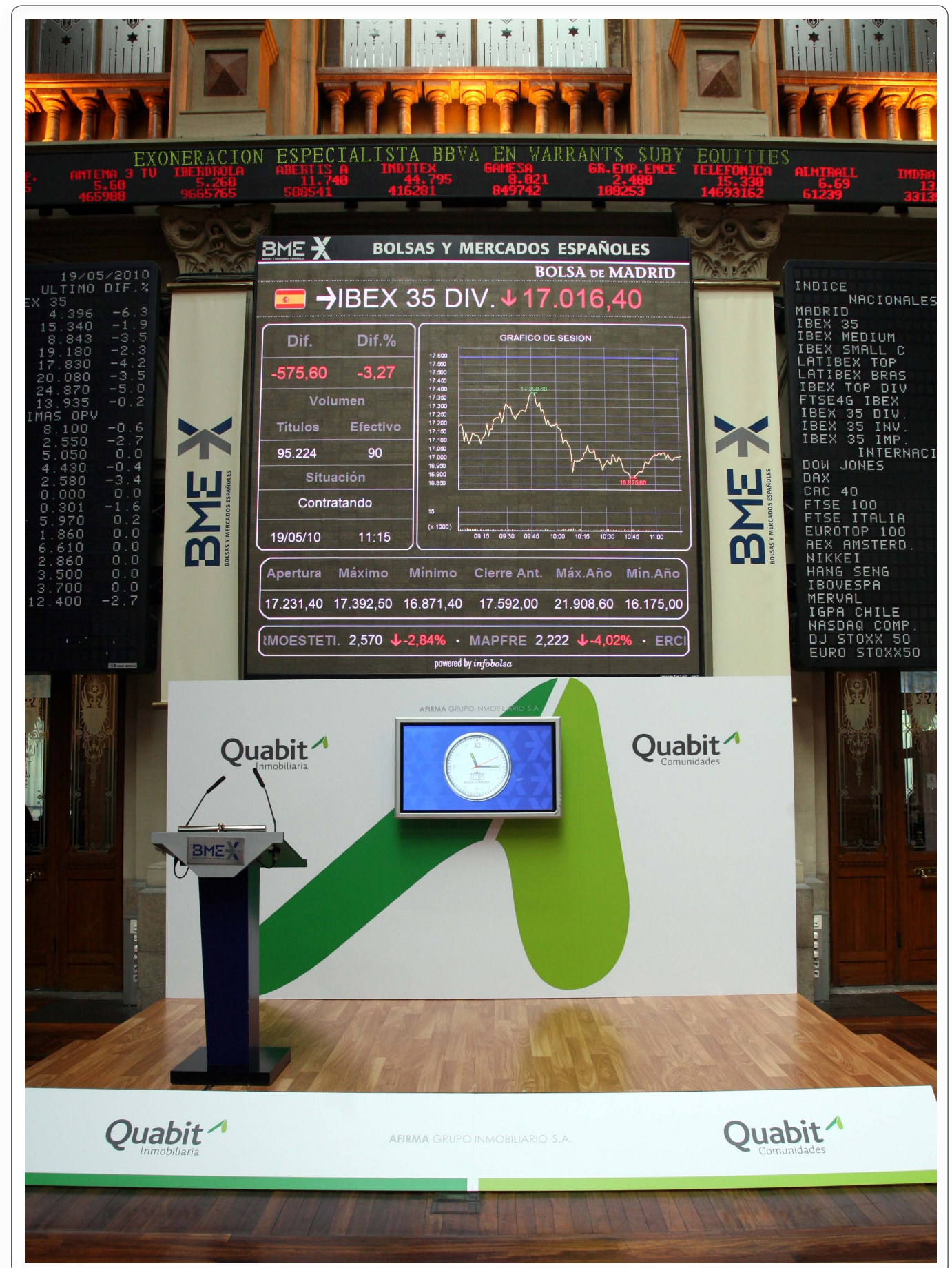
All shares representing Capital have been listed on the Madrid and Valencia Stock Exchanges through the computer-assisted trading system or S.I.B.E., since 2006. Quabit has been part of the Financial Services and Real Estate Index and the IBEX SMALL CAP Index since June 9, 2011.

The company is also member of the Spanish Investor Relations Association (A.E.R.I.) and participated, on June 2012, on the Medcap Forum, organized on the Madrid Stock Exchange.

INVESTOR RELATIONS

Tel: +34 91 436 48 98

E-mail: inversores@grupoquabit.com



Quabit 
Inmobiliaria



Áreas de
Negocio
Business Divisions

La estructura organizativa de Quabit se fundamenta en direcciones territoriales apoyadas por direcciones soporte (Comercial, Técnica y Urbanismo) y Órganos Corporativos. El resultado es una eficiente gestión cercana a los activos de la compañía y con una visión amplia del negocio. Estas áreas de negocio se encuentran estratégicamente ubicadas en las regiones con mayor actividad económica de España, coincidentes con las zonas en las que Quabit posee el mayor número de activos:

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

Quabit's organizational structure is based on territorial divisions supported by management divisions (Sales, Technical and Urban Planning) and Corporate Bodies. The result is an efficient management, close to the company's assets, and a wide business approach. These business divisions are strategically located in the Spanish regions of largest economic activity, which coincide with the areas where Quabit holds the greatest number of assets:

- ❑ **Centre Territorial Division:** Madrid, Castile-León, Andalusia and Cantabria
- ❑ **North-East Territorial Division:** Catalonia and Aragon
- ❑ **East Territorial Division:** Community of Valencia and the Balearic Islands
- ❑ **Castile-La Mancha Territorial Division**

❑ Valoración de Activos

Knight Frank España ha sido la consultora independiente responsable de valorar a 31 de diciembre de 2012, al igual que en los tres anteriores ejercicios, la cartera de activos de Quabit Inmobiliaria, que comprende principalmente existencias e inversiones inmobiliarias (en curso o terminadas).

La cartera de suelo del Grupo al cierre del año 2012 se sitúa en 2,3 millones de metros cuadrados, con un valor de 949 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 2012:

❑ Asset Appraisal

Knight Frank España has been the independent consultant responsible for valuing, as in previous years, Quabit Inmobiliaria's assets at December 31, 2012, which mainly consist of inventories and real estate investments (in progress or completed).

The Group's land bank at 2012 closing includes 2.3 million square meters, with a value of 949 million Euros. This land bank is diversified with regards to the development advance degree and to geographical location, as shown in the following graphs, with appraisal data at December 31, 2012:

Desglose cartera de suelo por localización (Euros) Breakdown of the land bank by location (Euros)



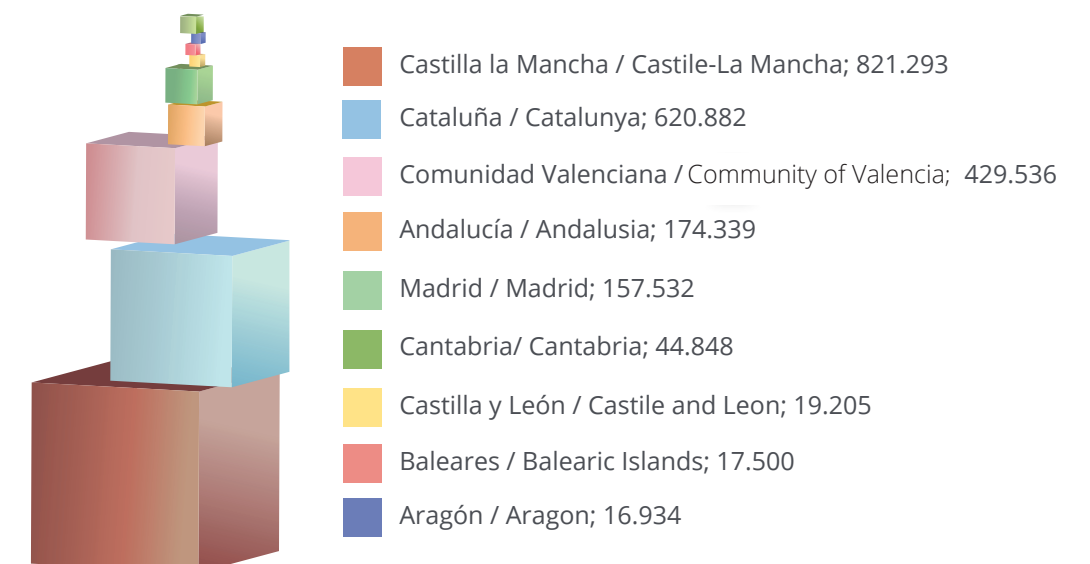
❑ Gestión de Suelo

La línea de actividad que mayores ingresos ha reportado en 2012 es la de Gestión de Suelo, con 331,6 millones de euros y se debe, principalmente, a la realización de varias operaciones de venta de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras realizadas en el marco del proceso de refinanciación de la compañía.

❑ Land management

The business line which has reported the highest revenue in 2012 is Land Management, with 331.6 million Euros. This is mainly due to several operations for the sale of assets to companies related to financial entities performed within the frame of the company's refinancing process.

Desglose cartera de suelo por localización (m²) Breakdown of the land bank by location (m²)



Gestión urbanística y planteamiento

A continuación se indican los avances más importantes en planeamiento y urbanización durante el año 2012.

DIRECCIÓN TERRITORIAL CENTRO

Planeamiento

- ❑ **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del sector 102.
- ❑ **Santander. SUP 10 Adarzo:** Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana. Inicio de la redacción del PP del sector.
- ❑ **Prolongación de Castellana (Madrid):** Finalización de los trabajos de demolición del edificio Alfalaval quedando por tanto el solar sin construcción.

Development management and planning

Below, we list the most significant progresses in planning and development during 2012.

CENTRE TERRITORIAL DIVISION

Planning

- ❑ **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Definitive approval of Compensation project of sector 102.
- ❑ **Santander. SUP 10 Adarzo:** Definitive approval of the General Plan for Urban Management. Beginning of the drafting of the sector's PP.
- ❑ **Extension of Castellana (Madrid):** Completion of demolition works of the Alfalaval building, thus leaving the site without construction.

Urbanización

- ❑ **S9-Torrejón de Velasco (Madrid):** Redactado el Proyecto de Encauzamiento y prevista su presentación en 2013.
- ❑ **SUP R6-Estepona (Málaga):** Publicada la aprobación definitiva del Plan Parcial. Aprobación inicial de la Reparcelación del sector y presentación del texto refundido con los cambios solicitados tras la exposición pública.

Participadas

- ❑ **Mairena (Sevilla):** Avances en la ejecución de las obras de urbanización del sector.

Development

- ❑ **S9-Torrejón de Velasco (Madrid):** The Channelization Project has been drafted and is expected to be presented in 2013.
- ❑ **SUP R6-Estepona (Malaga):** The definitive approval of the Partial Plan has been published. Initial approval of the sector's Reparcelling and presentation of the revised text, with requested changes, after the public exposure.

Investees

- ❑ **Mairena (Seville):** Advances in the execution of the sector's development works.



DIRECCIÓN TERRITORIAL NORDESTE*Urbanización*

- ❑ **Reus H12 (Tarragona):** Se llega a un principio de acuerdo entre propietarios de la Junta de Compensación para desbloquear el envío al Ayuntamiento de la OJC necesaria para resolver las deficiencias manifestadas en la calificación registral y así poder inscribir el Proyecto de Reparcelación.
- ❑ **Terrassa-Vapor Cortés (Barcelona):** Inscrito el Proyecto de Reparcelación en marzo.
- ❑ **Polinya-Sector Llevant:** Recepción de la urbanización.

Participadas

- ❑ **Badalona-Port:** Aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan Especial de Marina Badalona y también del Plan General Metropolitano que confiere flexibilidad al proyecto.

DIRECCIÓN TERRITORIAL CASTILLA-LA MANCHA*Planeamiento*

- ❑ **Sector SP-61, SP-71, SP-74, SP-75, SP-76 y SNP Iriepal y Taracena (Guadalajara):** Se han presentado los proyectos de reparcelación del Sp-75 y Sp-76, así como el Plan especial de infraestructuras con nuevo trazado eléctrico y proyecto de expropiaciones.

DIRECCIÓN TERRITORIAL LEVANTE*Urbanización*

- ❑ **Pb-2 Canet de Berenguer:** Se han recepcionado las obras del sector en el mes de junio.

Promoción Residencial

El mal comportamiento del negocio inmobiliario ha continuado durante 2012 y tiene un reflejo directo en las cifras negativas de ventas del sector. Quabit no ha sido una excepción y ha entregado un 66% menos de viviendas en 2012 (111 unidades). Con todo, el stock pendiente de entrega se ha reducido un 16,2% hasta dejarlo en 596 unidades.

NORTH-EAST TERRITORIAL DIVISION*Planning*

- ❑ **Reus H12 (Tarragona):** An initial agreement is reached among the owners of the Compensation Board in order to unblock the remittance to the City Council of the Governing Board's Order (OJC) necessary to solve deficiencies states in the registry qualification and thus to inscribe the Reparcelling Project.
- ❑ **Terrassa-Vapor Cortés (Barcelona):** The Reparcelling Project was inscribed on March.
- ❑ **Polinya-Sector Llevant:** Receipt of the development.

Investees

- ❑ **Badalona-Port:** Provisional approval of the Specific Modification of the Special Plan Marina Badalona and also of the Metropolitan General Plan, which grants the project with flexibility.

CASTILE-LA MANCHA TERRITORIAL DIVISION*Planning*

- ❑ **Sector SP-61, SP-71, SP-74, SP-75, SP-76 and SNP Iriepal and Taracena (Guadalajara):** The reparcelling projects for Sp-75 and Sp-76 have been presented, as well as the Special Infrastructure Plan with new electric layout and expropriation project.

LEVANTE TERRITORIAL DIVISION*Development*

- ❑ **Pb-2 Canet de Berenguer:** Receipt of the development in July.

Residential development

The negative behaviour of the real estate business has continued during 2012. This has directly affected sales within the sector. Quabit has been no exception and has delivered 66% less homes in 2012 (111 units). Consequently, the stock to be delivered has decreased by 16.2%, reaching 596 units.

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.

Sales have been seriously affected by the advancement of the purchase decisions at the end of 2010, as a consequence of the change in 2011 of the tax treatment of the deduction for home purchases, of the deterioration of the economy, in general, and the worsening of decisive parameters from which the effective demand depends: increase of unemployment, slowdown of consumption, financing difficulties and credit restriction.

Stock por tipo de vivienda 31- dic - 12

	Unidades	%
1ª Residencia	485	81,4 %
2ª Residencia	23	3,9 %
Protegida	88	14,8 %
TOTAL	596	100,0 %

Stock by type of home 31- dic - 12

	Units	%
1st Home	485	81,4 %
2nd Home	23	3,9 %
Subsidize	88	14,8 %
TOTAL	596	100,0 %

Stock por Comunidad Autónoma 31- dic-12

	Unidades	%
Andalucía	64	10,7 %
Aragón	28	4,7 %
Cataluña	26	4,4 %
Castilla -La Mancha	437	73,3 %
Comunidad Valenciana	16	2,7 %
Galicia	1	0,2 %
Madrid	24	4,0 %
TOTAL	596	100,0 %

Stock by Autonomous Community 31- dic-12

	Units	%
Andalusia	64	10,7 %
Aragón	28	4,7 %
Catalunya	26	4,4 %
Castile -La Mancha	437	73,3 %
Community of Valenciana	16	2,7 %
Galicia	1	0,2 %
Madrid	24	4,0 %
TOTAL	596	100,0 %



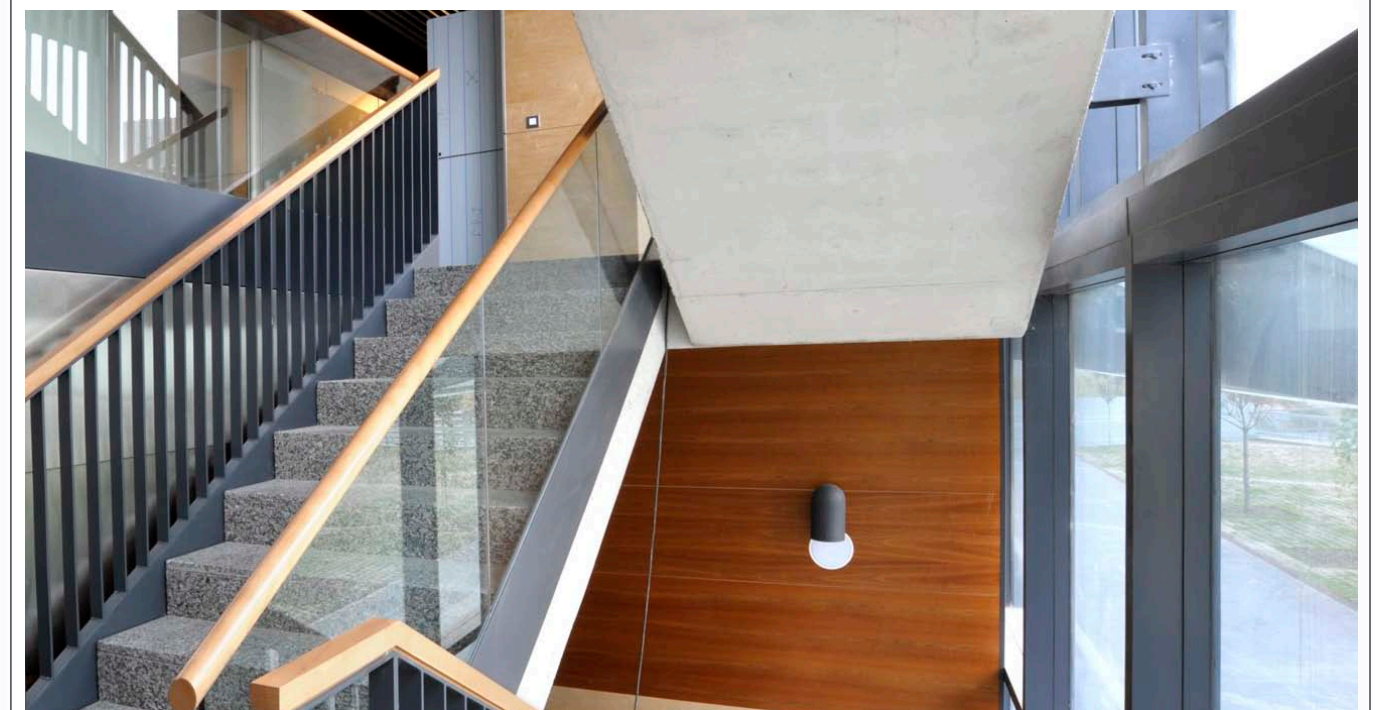


▣ Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2012 alcanzan 2,2 millones de euros, lo que supone un descenso del 6,6% con respecto al mismo periodo del año anterior. Esta reducción deriva de las transmisiones de dos edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial.

▣ Rented property

Revenue from rentals at 2012 closing reaches an amount of 2.2 million Euros, which implies a decrease by 6.6% with regards to the same period in the previous year. This reduction derives from the transfer of two housing buildings under rent and an industrial warehouse.



Quabit Comunidades

A cierre del ejercicio, la gestora de cooperativas y comunidades de propietarios mantenía un total de 242 viviendas en situación de Oferta Previa y Gestión repartidas en 4 proyectos. En concreto, las viviendas gestionadas son 117 distribuidas en dos proyectos: El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas-B13 (Guadalajara); y Monte Henares S. Coop. Alovera (Guadalajara).

Estrategia de Marketing y Comercial

Para Quabit, la comercialización es un área estratégica y un elemento clave en la evolución de su negocio. Durante 2012 la compañía ha continuado manteniendo una actitud proactiva, para reducir progresivamente el stock residencial 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.

De manera prioritaria, la política comercial se ha centrado en la realización de campañas con entidades financieras para ofrecer precios más competitivos, además de establecer sinergias en la comercialización de las viviendas mediante la red local del banco, así como de las sociedades inmobiliarias de su grupo de empresas.

En todo ello primará una visión integral del ciclo completo del trabajo de Marketing y la Imagen Corporativa, desde el análisis, la planificación y el diseño de estrategias, hasta la elaboración de todo tipo de soportes, considerando la participación en ferias inmobiliarias, organizando jornadas de puertas abiertas y reforzando la inversión en acciones de marketing online y marketing relacional en redes sociales.

Quabit Comunidades

At year end, the managing company for cooperatives and owners' associations held a total amount of 242 homes in the situation of Prior Offer and Management, distributed among 4 projects. In particular, managed homes account for 117 and are distributed into two projects: El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas-B13 (Guadalajara); and Monte Henares S. Coop. Alovera (Guadalajara).

Marketing and Sales Strategy

For Quabit, marketing is a strategic area and key element in its business evolution. During 2012, the company has maintained its proactive attitude in order to progressively reduce its residential stock. It has also strived to find a way around issues derived from the scarce financing and worsening of decisive parameters from which effective demand depends, such as the increase of unemployment, the slowdown of consumption or the credit restriction.

As a priority, the sales policy has focused in performing campaigns with financial entities so as to offer more competitive prices, in addition to establishing synergies in the trading of homes through the bank's local network, as well as its group's real estate companies.

Throughout all the above, the comprehensive cycle for marketing and corporate image is essential, from the analysis, planning and design of strategies, to the elaboration of all kind of supports, considering the participation of real estate fairs, organizing open days and reinforcing the investment in online and relationship marketing actions on social networks.

Quabit Inmobiliaria

LOCALES Y GARAJES A PRECIO DE OUTLET

902 393 000
www.grupoquabit.com

Quabit Inmobiliaria

TU CASA AL MEJOR PRECIO

902 393 000
www.grupoquabit.com

SÓLO EN EL SIMA
LIQUIDACIÓN DE VIVIENDAS A PRECIO DE COSTE

PROYECTO	DESCRIPCIÓN	PRECIO	AHORRO
EL BERCIAL-GETAFE	2 DORMITORIOS	280.000€	70.000€
PABLA	1 DORMITORIO	108.000€	82.000€
OCANA	1 DORMITORIO	59.000€	22.500€
VILLAVIEJA	ESTUDIO	149.000€	82.000€
GUADALAJARA	3 DORMITORIOS	149.000€	41.500€

Quabit 
Inmobiliaria



Información
Económico-
Financiera



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1,
28020 Madrid
Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 300
www.ey.com/es

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 2012, 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 2012 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 2012, 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 los administradores están evaluando diversas medidas para dar cobertura a las necesidades financieras y patrimoniales del Grupo que se mencionan en dicha nota. En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones del Grupo está sujeta al éxito de dichas medidas.

Demarcación Suratl. Pl. Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al
Tomo 27499, Libro 5, Folio 215, Sección 8ª.
Nº de inscripción 116. C.I.F. B-79570506



2

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 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 consolidado adjunto en el apartado "Activos financieros corrientes" por importe de 73 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con empresas de control conjunto por un importe de 32,6 millones de euros y créditos con empresas asociadas por importe de 40,4 millones de euros (ver notas 10 y 32).

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres significativas 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 2012, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrado como consecuencia de estas valoraciones, asciende a 326 millones de euros.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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.

25 de marzo de 2013



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

Juan Antonio Soto Gomis

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2012 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2012

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

NOTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

1 INFORMACIÓN GENERAL

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN

2.2. PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

2.3. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

2.4. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

2.5. INMOVILIZADO MATERIAL

2.6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

2.7. ACTIVOS INTANGIBLES

2.8. COSTES POR INTERESES

2.9. PÉRDIDAS POR DETERIORO DE VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

2.10. ACTIVOS FINANCIEROS

2.11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y CONTABILIDAD DE COBERTURA

2.12. EXISTENCIAS

2.13. CUENTAS COMERCIALES A COBRAR

2.14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

2.15. CAPITAL SOCIAL

2.16. SUBVENCIONES OFICIALES

2.17. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

2.18. RECURSOS AJENOS

2.19. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

2.20. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

2.21. PROVISIONES

2.22. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

2.23. ARRENDAMIENTOS

2.24. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

2.25. ACTIVOS NO CORRIENTES (O GRUPOS DE ENAJENACIÓN) DISPONIBLES PARA LA VENTA

2.26. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

2.27. MEDIO AMBIENTE

2.28. COMBINACIONES DE NEGOCIO

2.29. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

2.30. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

NOTA		PÁG.
	2.31. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	86
3	GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	87
	3.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO	87
	3.2. GESTIÓN DEL RIESGO DE CAPITAL	90
4	ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	91
5	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	91
6	INMOVILIZADO MATERIAL	96
7	INVERSIONES INMOBILIARIAS	98
8	ACTIVOS INTANGIBLES	100
9	INVERSIONES EN ASOCIADAS	101
10	ACTIVOS FINANCIEROS	103
11	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	110
12	EXISTENCIAS	110
13	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	112
14	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	113
15	CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	113
16	CAPITAL SOCIAL, PRIMA DE EMISIÓN Y ACCIONES PROPIAS	114
17	DISPONIBILIDAD Y RESTRICCIONES SOBRE RESERVAS Y RESULTADOS DEL EJERCICIO	115
18	PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	116
19	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	117
20	RECURSOS AJENOS	118
21	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	127
22	IMPUESTOS DIFERIDOS	127
23	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	129
24	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	131
25	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	132
26	GASTOS DE PERSONAL	132
27	RESULTADO POR VENTA DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO	133
28	INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	133
29	IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS	134
30	GANANCIAS POR ACCIÓN	135
31	CONTINGENCIAS	136
32	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	137
33	NEGOCIOS CONJUNTOS	142
34	UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS (UTES)	143
35	COMPROMISOS	144
36	COMBINACIÓN DE NEGOCIOS	145
37	MEDIO AMBIENTE	146
38	HECHOS POSTERIORES	146
39	HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS	146
40	INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	147
	ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	
	ANEXO II – SOCIEDADES ASOCIADAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	
	ANEXO III – NEGOCIOS CONJUNTOS INCLUIDOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	
	ANEXO IV – UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS (UTES) INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	8	16.934.551	16.948.120
Inmovilizado material	6	2.696.464	3.111.508
Inversiones inmobiliarias	7	48.135.749	76.812.260
Inversiones en asociadas	9	611.952	3.078.510
Activos financieros no corrientes	10	10.226.129	28.336.812
Otros activos no corrientes	31	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	22	15.634.455	31.824.469
Total activo no corriente		117.673.762	183.546.141
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	12	849.320.012	1.304.647.853
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	13.781.593	17.622.318
Activos financieros corrientes	10	89.103.796	93.289.994
Administraciones Públicas deudoras	21	802.773	473.706
Otros activos corrientes		1.060.133	2.817.941
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	2.434.590	4.821.877
Total activo corriente		956.502.897	1.423.673.689
TOTAL ACTIVO		1.074.176.659	1.607.219.830

Las notas 1 a 40 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2012	31/12/2011
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	16	12.801.454	256.029.071
Prima de emisión de acciones	16	-	568.901.529
Acciones propias	16	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles	17	1.280.145	4.847.600
Otras reservas	17	20.402.098	(698.915.819)
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	18	(76.725.468)	(96.418.721)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(42.607.651)	34.077.780
Intereses de socios externos		50.038	857.177
Total patrimonio neto		(42.557.613)	34.934.957
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.635	65.140
Deudas con entidades de crédito	20	48.784.726	57.439.456
Pasivos financieros no corrientes	20	476.643	2.207.249
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	19	5.000.000	5.032.255
Pasivos por impuestos diferidos	22	15.634.455	31.824.469
Provisiones para riesgos y gastos	23	4.868.164	4.375.899
Total pasivo no corriente		74.828.623	100.944.468
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	20	931.814.704	1.340.723.864
Pasivos financieros corrientes	20	41.011.085	43.523.676
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	34.550.636	38.892.565
Anticipos de clientes	12	5.709.347	6.237.595
Administraciones Públicas acreedoras	21	15.580.364	24.653.104
Otros pasivos corrientes	23	13.239.513	17.309.601
Total pasivo corriente		1.041.905.649	1.471.340.405
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.074.176.659	1.607.219.830

Las notas 1 a 40 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

□ CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (En Euros)

	Nota	2012	2011
Importe neto de la cifra de negocio	24	361.592.689	112.360.717
Aprovisionamientos		(567.202.384)	(174.076.531)
Otros ingresos de explotación	24	128.454.351	17.871.048
Variación de las provisiones de tráfico	12 - 13 - 23	102.782.307	38.980.966
Gastos de personal	26	(5.803.284)	(6.962.749)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	6	17.802	201.150
Amortización	6 - 8	(439.931)	(539.490)
Otros gastos de explotación	25	(15.952.960)	(18.339.192)
Resultados por venta de inmovilizado	7	(13.302.284)	179
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	27	(1.417.611)	(603.707)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	(938.950)	(1.490.423)
Resultado de explotación		(12.210.255)	(32.598.032)
Ingresos financieros	28	2.801.040	2.184.727
Gastos financieros	28	(41.131.448)	(54.911.750)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	(22.482.673)	(10.000.000)
Resultado financiero neto		(60.813.081)	(62.727.023)
Resultado de inversiones en asociadas	9	(3.750.505)	(1.031.841)
Resultados antes de impuestos		(76.773.841)	(96.356.896)
Impuestos	29	-	(75.146)
Resultado neto		(76.773.841)	(96.432.042)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(76.725.468)	(96.418.721)
Intereses minoritarios		(48.373)	(13.321)
Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	30	(0,06)	(0,07)
Diluidas	30	(0,06)	(0,07)

Las notas 1 a 40 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

□ ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (En Euros)

	31 de diciembre de 2012			31 de diciembre de 2011		
	De la Sociedad Dominante	De Socios externos	Total	De la Sociedad Dominante	De Socios externos	Total
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
TOTAL OTROS RESULTADOS GLOBALES	-	-	-	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)

Las notas 1 a 40 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (En Euros)

	Capital Social (Nota 16)	Prima de emisión de acciones (Nota 16)	Acciones Propias (Nota 16)	Reservas Indisponibles (Nota 18)	Otra Reservas (Nota 17)	Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2010	256.029.071	(568.901.529)	(365.880)	4.847.600	(582.666.310)	(116.249.509)	870.498	131.366.999
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2011	-	-	-	-	-	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(116.249.509)	116.249.509	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(698.915.819)	(96.418.721)	857.177	34.934.957
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2012	-	-	-	-	-	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Reducción de capital	(243.227.617)	(568.901.529)	-	(3.567.455)	815.696.601	-	-	-
Salida del perímetro de sociedades dependientes (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	(758.861)	(758.861)
Venta de participaciones a socios externos (Nota 1)	-	-	-	-	40.037	-	95	40.132
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(96.418.721)	96.418.721	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012	12.801.454	-	(365.880)	1.280.145	20.402.098	(76.725.468)	50.038	(42.557.613)

Las notas 1 a 40 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

	Notas	31/12/2012	31/12/2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		(76.773.841)	(96.356.896)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	6-8	439.931	539.490
Deterioro de activos y variación de provisiones	12-13-23	(102.782.307)	(28.980.966)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(129.678.782)	(11.937.385)
Resultado financiero neto	28	60.813.081	52.727.023
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(503)	(503)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	27	14.719.895	603.528
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	938.950	1.490.423
Resultados de participaciones en asociadas	9-23	3.750.505	1.031.841
Resultado ajustado		(228.573.071)	(80.883.445)
Pagos por impuestos de las ganancias	21	(8.259.755)	(1.823.351)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		(277.853)	45.136
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		(8.537.608)	(1.778.215)
Existencias y pagos anticipados	12	566.548.321	169.443.528
De cuentas a cobrar y depósitos	13	4.416.545	968.556
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	12	(16.648.054)	(15.135.706)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		554.316.812	155.276.378
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		317.206.133	72.614.718
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros	10	(11.323.876)	(2.499.754)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	6-8	(172.402)	(264.210)
Otros activos	10	(87.470)	(53.557)
		(11.583.748)	(2.817.521)
Desinversiones			
Intereses cobrados	10	85.771	205.579
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	6-8	14.507.148	-
Activos financieros y otras inversiones	10	11.837.013	13.957.845
		26.429.932	14.163.424
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		14.846.184	11.345.903
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	20	(36.931.076)	(44.742.596)
Amortización financiación con entidades de crédito	20	(386.238.842)	(100.199.621)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	20	90.237.508	55.582.908
Amortización de otra financiación	32	(1.474.536)	(2.052.398)
Obtención de otra financiación	20	7.379	689.298
Venta en participaciones a socios minoritarios		(40.037)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(334.439.604)	(90.722.409)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(2.387.287)	(6.761.788)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	14	4.821.877	11.583.665
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	14	2.434.590	4.821.877

Las notas 1 a 40 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

■ Notas a las cuentas anuales consolidadas

1. Información general

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por diecinueve sociedades: Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, siete sociedades dependientes (nueve dependientes en 2011), cinco asociadas (cinco asociadas en 2011) y seis negocios conjuntos (siete en 2011). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en cuatro uniones temporales de empresas (seis en 2011) (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, hoteles, 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 2012 y 2011 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 y Valencia desde el 24 de mayo de 2006.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración el 21 de marzo de 2013 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 2011 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 26 de abril de 2012.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Salidas del perímetro de consolidación en el año 2012

(i) Salida del perímetro de la participada dependiente Servicios Urbanísticos y Viviendas Burriana, S.L., dado que

con fecha 9 de febrero de 2012 se ha elevado a público el acuerdo de los socios para liquidación de esta sociedad dependiente, acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad del perímetro de consolidación.

(ii) Salida del perímetro de la participada dependiente Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L., dado que con fecha 27 de marzo de 2012, la Sociedad Dominante procedió a vender al otro socio de esta Sociedad Dependiente la totalidad de sus participaciones, causando baja efectiva en el perímetro de consolidación del Grupo en dicha fecha.

(iii) Salida del perímetro de la participada dependiente Caminsa Urbanismo, S.A., dado que con fecha 11 de junio de 2012 se ha firmado escritura de transmisión de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante poseía en esta sociedad dependiente, por lo que causa baja en el perímetro de consolidación.

(iv) Salida del perímetro de la UTE I – 15, debido a que el 5 de julio de 2012 la Sociedad transmitió a Rayet Medio Ambiente, S.L., sociedad participada por el accionista principal Grupo Rayet, S.A.U., su posición en la UTE I-15, en la que la Sociedad ostentaba un 19,89 %.

(v) Salida del perímetro de la UTE Parque Empresarial Aldaya; dado que con fecha 27 de marzo de 2012 la Sociedad Dominante cedió todos los derechos y obligaciones que tenía en la citada UTE, por lo que la misma causó baja efectiva en el perímetro de consolidación en esa fecha.

La diferencia entre el precio de transmisión de las participaciones en estas cinco operaciones y el valor neto contable por el que estaban registrados los activos y pasivos cedidos, ha generado un resultado negativo de 1.417 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo de la Cuenta de Resultados Consolidada. Además se ha producido una baja de intereses minoritarios de 759 miles de euros, originada principalmente por la salida del perímetro de las sociedades dependientes Caminsa Urbanismo, S.A. y Servicios Urbanísticos y Viviendas Burriana, S.L..

Modificaciones en el método de consolidación

Parque Las Cañas, S.L.: En fecha 18 de enero de 2012 se hizo efectiva una operación de compraventa de participa-

ciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L. al cumplirse las condiciones suspensivas definidas en el contrato privado de compraventa firmado el 16 de enero de 2012 por la Sociedad Dominante y el otro socio de esta sociedad. Mediante esta operación, la Sociedad Dominante adquiere al otro socio la totalidad de las participaciones que el mismo poseía de la citada sociedad y que representaban un 49% de los derechos económicos de este negocio conjunto. Con esta operación la Sociedad Dominante quedó como único socio de esta participada. Como consecuencia de esta adquisición, esta sociedad participada deja de ser considerada como un negocio conjunto en las Cuentas Anuales Consolidadas y pasa a convertirse en una sociedad dependiente. Esta adquisición supone una combinación de negocios cuyos detalles se desglosan en la Nota 36. Como resultado de esta operación se ha producido una diferencia negativa entre el precio de adquisición y el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos por un importe de 187 miles de euros que se ha registrado como gasto en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo de la Cuenta de Resultados Consolidada.

Cambios en porcentajes de participación sin efecto en el perímetro de consolidación

Con fecha 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante ha vendido a un tercero participaciones representativas de un 0,44% del Capital Social de Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.. La Sociedad Dominante posee participaciones que representan el restante 99,56%. Esta transmisión ha supuesto una transacción con instrumentos de patrimonio que no ha supuesto una pérdida de control y sus efectos se registran directamente en el Patrimonio Neto. La diferencia entre la contraprestación recibida y el valor razonable de los activos y pasivos correspondientes a la participación de los minoritarios, por un importe de 40 miles euros, se recoge en las Reservas de la Sociedad Dominante. Los intereses minoritarios fueron valorados según el porcentaje de los activos netos a su valor razonable. En el caso de Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L., el valor razonable de sus activos netos no difiere del valor registrado en libros a la fecha de esta operación.

Otros movimientos de participaciones sin impacto en el perímetro de consolidación en 2012

Con fecha 18 de enero de 2012 se firmó escritura de compraventa de transmisión de participaciones equivalentes

al 12,5 % de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L., así como de un 25% del préstamo participativo. Actualmente dicha transmisión no ha devenido eficaz dado que está pendiente de la firma del nuevo pacto de socios y de la inscripción del nuevo socio en el libro registro de participaciones. Teniendo en cuenta las condiciones en las que se firmó la transmisión, en el caso de haberse producido la eficacia de la operación durante el año 2012, se habría registrado un Resultado positivo en la Cuenta de Resultados Consolidada por un importe de 8.871 miles de euros; asimismo se habría producido una reducción en el activo del Balance Consolidado por un importe de 12.440 miles de euros y una reducción del pasivo por importe de 8.336 miles de euros, del que 4.210 miles de euros corresponderían al epígrafe de Deudas con entidades de crédito. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que esta operación ganará su eficacia durante el año 2013.

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: Hecesa 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.

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 unifor-

memente 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 2012 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 2012.

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.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea que son aplicables en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que son aplicables a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2012, inclusive:

- ☐ Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses – Traspasos de activos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de julio de 2011. El Grupo no tiene activos con estas características, por lo que no ha habido ningún impacto en la presentación de estas cuentas anuales consolidadas.

b) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no aplicables en este ejercicio

A la fecha de publicación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, las siguientes normas, modificaciones e interpre-

tación habían sido publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no eran de aplicación obligatoria:

- ☐ Enmienda a la NIC 1 “Presentación de partidas de otro resultado global”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de julio de 2012.
- ☐ NIC 19 revisada “Beneficios a los Empleados”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de julio de 2013.
- ☐ NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2014.
- ☐ NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2014.
- ☐ NIIF 12 “Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2014.
- ☐ NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2013.
- ☐ NIC 28 revisada “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2014.
- ☐ CINIIF 20 “Costes de excavación en la fase de producción de una mina de superficie”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2013.
- ☐ Enmienda a la NIC 32 “Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2014.
- ☐ Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2013.
- ☐ Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos- Recuperación de los activos subyacentes”: Aplicable a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2013.

El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas, modificaciones e interpretación, si le son aplicables, cuando entren en vigor. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas excepto por aplicación de la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”. La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de puesta en equivalencia. La aplicación de esta nueva norma tendrá impacto en la situación financiera del Grupo al eliminar la consolidación proporcional de los negocios conjuntos desglosados en el Anexo III a las Cuentas Anuales Consolidadas. Con la aplicación de esta nueva norma, la inversión en estos negocios conjuntos se registrará utilizando el método de puesta en equivalencia. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014, y es de aplicación retrospectiva para los acuerdos conjuntos en vigor a la fecha de aplicación inicial.

c) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y todavía no aprobadas por la Unión Europea

A la fecha de publicación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, 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:

- ❑ NIIF 9 “Instrumentos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- ❑ Mejoras de las NIIF: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.
- ❑ Enmienda a la NIIF 9 y 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 para el IASB.
- ❑ Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 “Guía de transición”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.

- ❑ Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 27 “Entidades de inversión”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.

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

Principio de empresa en funcionamiento.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Como consecuencia de los riesgos e incertidumbres derivados de la situación económica española y sus impactos sobre la actividad del Grupo, en los últimos ejercicios la Sociedad Dominante viene realizando diversas medidas que se han concretado en acuerdos, y, asimismo ha planificado actuaciones que han permitido concluir que puede mantenerse operativa en este ambiente general de incertidumbre.

La gestión de la Sociedad Dominante durante el año 2012 ha tenido como elementos destacables los siguientes:

- ❑ Acuerdo de refinanciación: En el año 2011 la Sociedad Dominante inició un proceso de refinanciación que culminó en enero de 2012 con la firma de un Acuerdo Marco de Refinanciación con la práctica totalidad de sus entidades financieras. Durante el periodo de negociación se habilitaron fórmulas transitorias de liquidez que quedaron consolidadas con la ratificación del acuerdo. Actualmente hay dos entidades, cuya deuda a 31 de diciembre de 2012 asciende a 12.965 miles de euros, con las que no se ha firmado acuerdos pero con las que se estima que podrán conseguirse en unos términos similares al del resto de entidades (Nota 20.1) Otros detalles de los pactos y consecuencias del Acuerdo de refinanciación se describen en la Nota 20.1.

Los Acuerdos de Refinanciación firmados en enero de 2012 incluyen la concesión de líneas de crédito para cubrir necesidades de tesorería de la Sociedad Dominante hasta un importe de 49.300 miles de euros (ver Nota 20.1). En el periodo comprendido entre el inicio

de la negociación y el 31 de diciembre de 2012 se han recibido fondos por importe de 43.442 miles de euros, de los cuales 16.300 miles de euros estaban dispuestos a 31 de diciembre de 2011. Asimismo se habilitó una línea para cubrir el pago de los costes de la operación de refinanciación y se obtuvieron líneas de financiación para el mantenimiento de los activos por un periodo determinado (ver nota 20.1).

- ❑ Reducción de capital: La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 26 de abril de 2012 aprobó una reducción de capital social por un importe de 243.228 miles de euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido por consecuencia de pérdidas. Los detalles de esta reducción de capital se describen en la Nota 16.
- ❑ La Sociedad Dominante ha acometido a lo largo de todo el año una revisión organizativa para optimizar los recursos necesarios para el desarrollo de su actividad. Con ello ha reducido de forma relevante su estructura de gastos operativos. Alguna de las medidas de reducción han tenido un coste excepcional imputado íntegramente al año 2012.

Como consecuencia de estas actuaciones, se han producido los siguientes efectos en la situación financiera y patrimonial del Grupo:

- ❑ Se ha reducido el endeudamiento bruto bancario del Grupo en 417.564 miles de euros mediante ventas de activos inmobiliarios y participaciones en instrumentos de patrimonio a entidades financieras (ver Nota 20.1).
- ❑ La estructura de vencimientos de la deuda bancaria del Grupo se modificó, como puede observarse en el cuadro comparado de vencimientos que se recoge en la Nota 20.1, al haber refinanciado a cinco años la práctica totalidad del endeudamiento de la Sociedad Dominante mediante la extensión de sus plazos de vencimiento hasta diciembre de 2016.
- ❑ La estructura de Capital Social de la Sociedad Dominante ha quedado adaptada a su situación patrimonial tras la reducción de capital realizada en abril de 2012. Por otra parte, la concesión de préstamos participativos por parte de las entidades financieras, como fórmula para financiar parte de la carga finan-

ciera, reduce el impacto que la misma tiene sobre los fondos propios (ver Nota 18).

- ❑ La transformación de la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como Entidades bancarias participaban en la misma, permite una operativa más flexible en relación con los activos en garantía.

Pese a estos factores que contribuyen a mitigar el marco de riesgos en el que el Grupo desarrolla su actividad, los administradores consideran que persisten elementos de incertidumbre y riesgo sustanciales. Los principales indicadores económicos (fundamentalmente la tasa de desempleo y la evolución del PIB) siguen sin manifestar síntomas de mejora, lo que impacta desfavorablemente en el desarrollo de la actividad en el mercado inmobiliario. Estas perspectivas de evolución poco favorables del sector afectan, adicionalmente, a determinadas sociedades multigrupo y asociadas que operan en el sector inmobiliario, de las que se desglosan los saldos a cobrar y el apoyo financiero que se presta a las mismas en las Notas 10, 20 y 32.

Esta situación dificulta, de forma significativa, la puesta en valor de los activos y la generación de los ingresos previstos en el plan de negocio que sirvió de marco para el proceso de refinanciación formalizado en enero de 2012, lo que provoca que se planteen incertidumbres en la generación de los ingresos operativos. En este sentido y considerando que el fondo de maniobra de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2012 es negativo por importe de 78.303 miles de euros (72.416 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), se hace, por tanto, necesario buscar fórmulas que, añadidas al disponible de la línea de liquidez y a los efectos de la reducción de gastos operativos, cubran con suficiencia las obligaciones de pago para el año 2013. Por ese motivo, la gestión de la Sociedad Dominante a corto plazo se centrará en realizar las acciones necesarias para dar cobertura a las necesidades de liquidez estimadas en las previsiones de tesorería el ejercicio 2013 (Ver nota 3.1c).

En consecuencia, la Sociedad Dominante va a proceder a realizar una revisión de su plan de negocio como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras para buscar las fórmulas que permitan dar el soporte necesario, buscando, adicionalmente, la consolidación del posicionamiento de la Sociedad Dominante en un horizonte a medio plazo, y manteniendo el necesario equilibrio patrimonial. En este sentido, la Sociedad Dominante ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2012 que, acumuladas

a las registradas en los años en los que se han manifestado los efectos de la crisis del sector, han generado un patrimonio neto negativo al 31 de diciembre de 2012 de 46 millones de euros. Esta situación patrimonial se ha visto compensada por lo estipulado en el Real Decreto Ley 10/2008 y sus extensiones mediante el Real Decreto Ley 5/2010, el Real Decreto Ley 2/2012, y el Real Decreto Ley 3/2013, 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 2013 (ver nota 18).

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.

(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 partícipes. El Grupo no reconoce su participación en los beneficios o las pérdidas de la entidad controlada conjuntamente y que se derivan de la compra por parte del Grupo de activos de la entidad controlada conjuntamente hasta que dichos activos no se venden a un tercero independiente. Sin embargo, se reconoce una pérdida en la transacción de forma inmediata si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes, o una pérdida por deterioro de valor.

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

(d) Asociadas

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

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición 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 2012.

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 2012. 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 la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar 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 2012. 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 la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar 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 periodo 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 periodo 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 valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar el activo intangible, 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 2012. 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 la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar 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 financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

Los derivados también se clasifican 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 éste 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 cons-

truir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

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

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias cuando el plazo de realización sea superior al año sin tener en cuenta las interrupciones. Se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devenidos 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 2012. 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 la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un período 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 período determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho período. 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 impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.16. Subvenciones oficiales

Las subvenciones 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 traspa 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 traspa 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 clasificaron 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 proba-

ble 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 el impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

2.28. Combinaciones de negocio

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

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

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

La adquiriente puede establecer la contabilización inicial de una combinación de negocios, reconociendo los valores razonables de los activos, pasivos y pasivos contingentes como valores provisionales sobre los que reconocerá cualquier ajuste sobre los mismos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Estos ajustes se reali-

zarán 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 2012, las correspondientes al 31 de diciembre de 2011.

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 los años 2012 y 2011 ni tiene exposición a estos riesgos a 31 de diciembre de 2012.

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 31.233 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 (33.020 miles de euros a 31 de diciembre de 2011). 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 129 miles de euros superior o inferior respectivamente (165 miles de euros superior o inferior en 2011).

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 2012 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 5.947 miles de euros inferior o superior, respectivamente (6.427 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2011), 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 2012 los tipos de interés de referencia hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, el resultado después de impuestos hubiera sido 40 miles de euros (34 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) 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 2012 y al 31 de diciembre de 2011 el Grupo tiene contratados derivados por unos nominales totales de 1.021 miles de euros y 2.516 miles de euros respectivamente que representan un 0,10% y un 0,18% 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 2012, 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 2012 y 2011

	2012	2011
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	2.434.590	4.821.877
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	13.781.593	17.622.318
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10)	87.923.444	110.172.741
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 10)	1.614.121	1.861.691
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 23)	19.564.810	20.092.951
	125.318.558	154.571.578

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 2012 y a 31 de diciembre de 2011.

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.

Al cierre del ejercicio 2011, el préstamos y cuentas a cobrar con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes representaba en conjunto un 16% del total del saldo de Préstamos y cuentas a cobrar de 110.173 miles de euros. (Nota 10).

(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. Debe indicarse que, en lo referente a la Deuda bancaria, se ha recogido la previsión de pagos según los términos del Acuerdo de Refinanciación, que incluyen la reducción de deuda por la vía de venta de activos, según se indica en Nota 20.1. Los importes están considerados a sus valores nominales, razón por la que no pueden ser cruzados con los importes reconocidos en el Balance de Situa-

ción adjunto en los epígrafes indicados, ya que éstos están registrados al coste amortizado 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 2012 y 31 de diciembre de 2011:

Al 31 de diciembre de 2012	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Préstamos hipotecarios	-	1.039.585	64.955.931	926.367.196
Otras operaciones con entidades financieras	-	-	-	-
Deudas con instituciones financieras	-	1.039.585	64.955.931	926.367.196
Instrumentos financieros derivados	-	16.318	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	41.487.728
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.075.177	19.308.054	19.690.072	19.767.044
Compromisos de inversión	-	-	-	16.886.000
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

En cuanto a los flujos de pago relacionados con deuda bancaria debe tenerse en consideración, en relación con los vencimientos de deuda del año 2013, lo comentado en la Nota 20.1 sobre los vencimientos de la deuda bancaria y, en particular, la estimación de que los compromisos de vencimiento de bilaterales que están actualmente en negociación no tendrán impacto en los flujos de Caja a corto plazo, en la medida en que se reúnen los elementos necesarios para renegociar condiciones similares a las de los acuerdos con el resto de entidades.

La Sociedad Dominante cuenta a 31 de diciembre de 2012 con un disponible de 5,9 millones de euros en el tramo habilitado en el acuerdo de refinanciación firmado en enero de 2012, para dar cobertura a las necesidades de liquidez que superen los ingresos operativos.

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 2012 y 31 de diciembre de 2011 (en miles de euros):

	2012	2011
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	980.599	1.398.164
Pasivos financieros corrientes y no corrientes (Nota 20)	41.488	45.731
Otra deuda financiera	3.476	6.840
Deuda financiera	1.025.563	1.450.735
Menos:		
Activos financieros corrientes (Nota 10)	89.104	93.290
Efectivo y otros líquidos equivalentes (Nota 10)	2.435	4.822
Total Deuda Financiera Neta	934.024	1.352.622
Gross Assets Value (GAV)	1.121.341	1.554.853
LOAN TO VALUE (LTV)	83,3%	87,0%

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 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, 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 2012 y 2011 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	331.895.886	27.714.493	1.953.679	28.631	361.592.689
Total ingresos	331.895.886	27.714.493	1.953.679	28.631	361.592.689
Aprovisionamientos	(527.713.482)	(39.439.239)	3.381	(53.044)	(567.202.384)
Otros ingresos de explotación	116.961.920	2.004.023	3.037.493	6.450.915	128.454.351
Variación de las provisiones de tráfico	102.145.993	(2.647.537)	-	3.283.851	102.782.307
Gastos del personal	-	-	-	(5.803.284)	(5.803.284)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	-	-	17.802	17.802
Amortización	(17.140)	(153.900)	-	(268.891)	(439.931)
Otros gastos de explotación	(2.750.926)	(2.363.743)	(525.950)	(10.312.341)	(15.952.960)
Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(13.316.900)	14.616	(13.302.284)
Resultado por venta de participaciones de empresas del grupo	-	-	-	(1.417.611)	(1.417.611)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(938.950)	-	(938.950)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	20.522.251	(14.885.903)	(9.787.247)	(8.059.356)	(12.210.255)
Ingresos financieros	1.431	15.781	38.359	2.745.469	2.801.040
Gastos financieros	(33.945.373)	(4.938.296)	(2.161.494)	(86.285)	(41.131.448)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(22.482.673)	-	-	-	(22.482.673)
Resultado financiero neto	(56.426.615)	(4.922.515)	(2.123.135)	2.659.184	(60.813.081)
Resultado de inversiones en asociadas	(3.264.662)	(485.843)	-	-	(3.750.505)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(39.169.026)	(20.294.261)	(11.910.382)	(5.400.172)	(76.773.841)
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	48.135.749	-	48.135.749
Inmovilizado material y activos intangibles	17.357.064	292.085	57.976	1.923.890	19.631.015
Existencias	739.505.450	109.814.562	-	-	849.320.012
Resto	123.870.246	21.607.777	11.268.389	343.471	157.089.883
TOTAL ACTIVO	880.732.760	131.714.424	59.462.114	2.267.361	1.074.176.659
Pasivos del segmento	905.843.198	132.549.181	56.155.802	22.186.091	1.116.734.272
TOTAL PASIVO	905.843.198	132.549.181	56.155.802	22.186.091	1.116.734.272

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 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)	(134.865.106)	(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

La diferente asignación de pasivos a los distintos segmentos que se pone de manifiesto a 31 de diciembre de 2012 en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011 deriva de los efectos del Acuerdo de Refinanciación de la Sociedad Dominante. Uno de los efectos de dicho Acuerdo es la bilateralización de la deuda sindicada (ver Nota 20.1). Esta deuda se asignaba al Segmento D a 31 de diciembre de 2011. Al haberse bilateralizado dicha deuda, se han asignado los importes pendientes a los distintos segmentos en función de los activos que garantizan las distintas financiaciones bilaterales resultantes. Esta reasignación de la deuda bancaria ha tenido como consecuencia una distribución del Resultado Financiero Neto por segmentos que varía significativamente de la realizada en el año 2011.

A 31 de diciembre de 2012 y 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 2012 y 2011 es el siguiente:

Principales gastos que no implican salida de efectivo	2012				
	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	102.145.993	(2.647.537)	-	3.283.851	102.782.307
Deterioro del inmovilizado material	-	-	-	17.802	17.802
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(938.950)	-	(938.950)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(22.482.673)	-	-	-	(22.482.673)
Total	79.663.320	(2.647.537)	938.950	3.301.653	79.378.486

Principales gastos que no implican salida de efectivo	2011				
	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(260.589)	39.245.616	(4.103)	42	38.960.966
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

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2012 ni en 2011.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:						
Importe neto en libros inicial	1.827.588	108.525	683.803	723.362	46.860	3.390.138
Altas	-	-	-	15.995	-	15.995
Bajas	-	-	(3.788)	(5.807)	-	(9.595)
Cargo por amortización	(48.242)	(29.376)	(117.317)	(297.811)	-	(492.746)
Bajas netas de amortización	-	-	3.788	2.778	-	6.566
Recuperación de pérdidas por deterioro	201.150	-	-	-	-	201.150
Importe neto en libros final 2011	1.980.496	79.149	566.486	438.517	46.860	3.111.508
Al 31 de diciembre de 2011						
Coste o valoración	3.010.756	332.089	1.670.180	1.723.181	46.860	6.783.066
Amortización acumulada	(187.754)	(252.940)	(1.103.694)	(1.284.664)	-	(2.829.052)
Pérdidas por deterioro	(842.506)	-	-	-	-	(842.506)
Importe neto en libros 2011	1.980.496	79.149	566.486	438.517	46.860	3.111.508
	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:						
Importe neto en libros inicial	1.980.496	79.149	566.486	438.517	46.860	3.111.508
Altas	-	-	750	64.480	-	65.230
Bajas	-	-	(22.592)	(171.937)	-	(194.529)
Cargo por amortización	(48.356)	(23.597)	(158.687)	(195.565)	-	(426.205)
Bajas netas de amortización	-	-	11.048	111.610	-	122.658
Recuperación de pérdidas por deterioro	17.802	-	-	-	-	17.802
Importe neto en libros final 2012	1.949.942	55.552	397.005	247.105	46.860	2.696.464
Al 31 de diciembre de 2012						
Coste o valoración	3.010.756	332.089	1.648.338	1.615.724	46.860	6.653.767
Amortización acumulada	(236.110)	(276.537)	(1.251.333)	(1.368.619)	-	(3.132.599)
Pérdidas por deterioro	(824.704)	-	-	-	-	(824.704)
Importe neto en libros 2012	1.949.942	55.552	397.005	247.105	46.860	2.696.464

A 31 de diciembre de 2012 hay inmovilizado material afecto a garantía hipotecaria cuyo valor neto contable asciende a 461 miles de euros (465 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) siendo la deuda financiera asociada de 461 miles de euros (461 miles de euros a 31 de diciembre de 2011). El anticipo de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2012 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 2012 y 2011.

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 2012 y 2011, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material ni en el año 2012 ni en el año 2011.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2012 asciende a 1.482 miles de euros (874 miles de euros en 2011) los cuales se mantienen en uso al 31 de diciembre de 2012. 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 2012 y 2011, 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	2012		2011	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Construcciones	751.394	(457.193)	764.506	(464.506)
Construcciones	1.203.468	(208.168)	1.221.997	(211.997)
Construcciones	534.240	(73.722)	544.574	(80.078)
Construcciones	285.544	(85.621)	291.925	(85.925)
Otro inmovilizado	247.105	-	438.517	-
	3.021.751	(824.704)	3.261.519	(842.506)

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen elementos de inmovilizado bajo contratos de arrendamiento financiero.

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:

	2012	2011
Inicio del ejercicio	76.812.260	78.217.874
Adquisiciones	-	84.809
Bajas	(27.737.561)	-
Pérdidas en valor razonable de los activos	(938.950)	(1.490.423)
Final del ejercicio	48.135.749	76.812.260

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

Las bajas que se han producido en el año corresponden a ventas de tres activos inmobiliarios en régimen de alquiler: dos edificios de viviendas en régimen de alquiler con protección ubicados en Guadalajara y una nave industrial en Cervelló (Barcelona). El precio total de venta fue de 14.449 miles de euros y el valor neto contable de los activos dado de baja era de 27.738 miles de euros habiéndose generado un resultado negativo de 13.289 miles de euros, que se refleja en el epígrafe "Resultados por venta de inmovilizado" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de las Inversiones inmobiliarias cuyo valor a 31 de diciembre de 2012 asciende a 48.136 miles de euros (76.812 miles de euros en el ejercicio 2011). La deuda hipotecaria bilateral asociada a dichos inmuebles es de 41.886 miles de euros (49.382 miles de euros en el ejercicio 2011).

A 31 de diciembre de 2012 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 983 miles de euros (1.648 miles de euros en 2011). No se han activado gastos financieros durante los años 2012 y 2011 (Nota 28).

A 31 de diciembre de 2012 no existe ningún compromiso de venta de inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2011 existía un contrato de compraventa de un activo, cuyo coste era de 4.640 miles de euros, por un precio de venta de 4.760 miles de euros, sujeto a condición suspensiva. Esta operación, relativa a uno de los tres inmuebles dados de baja en el año 2012 que se comentaban anteriormente, se ha materializado en el mes de enero de 2012.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.805 miles de euros (2.351 miles de euros en el ejercicio 2011). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados según el vencimiento de los contratos mantenidos a 31 de diciembre de 2012 se detallan a continuación:

	Importe
A un año	1.735.462
Entre dos y cinco años	5.512.515
A más de cinco años	6.824.169
	14.072.146

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2012 ascienden a 926 miles de euros (859 miles de euros en 2011).

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 2012.

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 2012.

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
Al 1 de enero de 2011				
Coste	16.905.536	966.760	38.342	17.910.638
Amortización acumulada	-	(913.795)	(12.479)	(926.274)
	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
Bajas de coste	-	-	-	-
Cargo por amortización	-	(43.815)	(2.929)	(46.744)
Bajas de amortización acumulada	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2011	16.905.536	19.650	22.934	16.948.120
Al 1 de enero de 2012				
Coste	16.905.536	977.260	38.342	17.921.138
Amortización acumulada	-	(957.610)	(15.408)	(973.018)
	16.905.536	19.650	22.934	16.948.120
Importe neto en libros inicial	16.905.536	19.650	22.934	16.948.120
Altas	-	157	-	157
Cargo por amortización	-	(10.794)	(2.932)	(13.726)
Al 31 de diciembre de 2012	16.905.536	9.013	20.002	16.934.551
Coste	16.905.536	977.417	38.342	17.921.295
Amortización acumulada	-	(968.404)	(18.340)	(986.744)
2012	16.905.536	9.013	20.002	16.934.551

No se han producido movimientos significativos en este epígrafe durante los años 2011 y 2012.

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 2012.

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 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	2012	2011
Saldo inicial	3.078.510	5.218.927
Participación en el resultado	(844.521)	(1.200.208)
Bajas de participadas	-	(940.209)
Traspaso a provisiones y otros pasivos (Nota 23)	(1.622.037)	-
Saldo final	611.952	3.078.510

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas de 3.751 miles de euros (una pérdida de 1.032 miles de euros en el ejercicio 2011), del cual 2.906 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 2012 (Ver nota 23). El importe restante de 845 miles de euros de pérdida de la "Participación en el resultado" corresponde a la aportación de las entidades asociadas con valor razonable positivo.

La reducción del año 2011 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).

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 2012

Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio / (Pérdida)	% de participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	145.932	93.940	-	(1.048)	47,50%	28.072
Landscape Ebrosa, S.L.	60.643.220	73.736.235	1.450.398	(971.687)	49,50%	-
Masía de Montesano, S.L.	3.392.132	1.583.921	260.950	(2.497.679)	33,33%	583.880
Nova Panorámica, S.L.	14.101.313	23.705.709	53.489	(7.083.652)	50,00%	-
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.166.196	1.265.020	-	-	40,00%	-
	79.448.793	100.384.825	1.764.837	(10.554.066)		611.952

A 31 de diciembre de 2011

Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio / (Pérdida)	% de participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	14.845	93.425	-	-	47,50	28.072
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

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 2012 y a 31 de diciembre de 2011 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 2012 y 2011.

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012		2011	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	9.746.559	-	9.546.574	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	45.800	-	45.800
Préstamos y cuentas a cobrar	172.218	87.751.227	18.345.777	91.826.964
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	307.352	1.306.769	444.461	1.417.230
	10.226.129	89.103.796	28.336.812	93.289.994

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:

	2012	2011
Saldo inicial	9.546.574	9.636.605
Altas	199.985	-
Bajas	-	(90.031)
Saldo final	9.746.559	9.546.574
Menos: Parte no corriente	9.746.559	9.546.574
Parte corriente	-	-

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2012 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.	12,27%	5.450.000
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	4,95%	1.850.000
Otras inversiones financieras en capital		200.059
	-	9.746.559

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 inversiones financieras en capital	-	74
	-	9.546.574

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 2012.

El detalle del patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figura en las últimas cuentas anuales aprobadas de las sociedades a 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2011

	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	12.437.448	(4.654.502)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	40.849.003	(1.287.359)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	32.279.714	(102.243)

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)

Con fecha 18 de enero de 2012, la Sociedad firmó una escritura de venta de 13.625 acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. a una sociedad vinculada a una entidad financiera. La citada compraventa de acciones, que representan un 3,07 % del capital social de esta sociedad ha tenido su eficacia, tras los plazos necesarios para el posible ejercicio de adquisición preferente del resto de socios, el 23 de enero de 2013, fecha en la que se ha firmado la escritura de ratificación de la citada operación. En el caso de que esta operación se hubiera perfeccionado durante el año 2012 habría supuesto el registro contable de un resultado positivo de 1.244 miles de euros.

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 2012 ascendían a 46 miles de euros en 2011). 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 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012		2011	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos con empresas de control conjunto	-	32.907.364	-	37.306.743
Créditos con empresas vinculadas	32.482.673	165.598	26.830.125	261.083
Créditos con empresas asociadas	-	40.777.046	-	40.525.367
Otros créditos	172.218	13.901.219	1.515.652	13.733.771
	32.654.891	87.751.227	28.345.777	91.826.964
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	(32.482.674)	-	(10.000.000)	-
	172.217	87.751.227	18.345.777	91.826.964

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:

Año de vencimiento	2012	2011
2013	-	1.515.652
2014	172.218	-
2016 y siguientes	32.482.673	26.830.125
	32.654.891	28.345.777

Créditos con empresas de control conjunto:

El saldo del epígrafe "Créditos a empresas de control conjunto" incluye la parte proporcional de los préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a empresas de control conjunto participadas por la Sociedad Dominante que no han sido eliminados en el proceso de consolidación. La retribución de los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. El tipo de interés medio de los préstamos ordinarios concedidos a empresas de control conjunto ha sido de Euribor a 1 año más 1%.

A continuación se detalla la composición de los préstamos con negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012		2011	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	32.612.446	-	32.612.446
Préstamos ordinarios	-	294.918	-	4.022.940
Intereses de préstamos ordinarios	-	-	-	670.223
Intereses de préstamos participativos	-	-	-	1.134
	-	32.907.364	-	37.306.743

La reducción de los préstamos viene motivada principalmente por el traspaso del saldo de la cuenta a cobrar a la UTE I - 15 como consecuencia de la cesión de la participación que se describe en el apartado "Crédito con empresas vinculadas" de esta misma nota.

Durante el ejercicio 2012 el Grupo no ha reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos: en el ejercicio 2011 los intereses devengados por estos préstamos ascendieron a 19 miles de euros.(Nota 28).

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	2012	2011
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
Cuenta corriente	165.598	261.083
Otras cuentas financieras	4.629.194	-
Préstamos	25.922.229	25.922.229
Intereses devengados	1.931.250	907.896
	32.648.271	27.091.208

Los principales acuerdos celebrados con empresas vinculadas durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se describen a continuación:

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

(i) Préstamos e intereses devengados

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 Socie-

dad 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 Dominante 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 4.299 miles de 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 21.126 miles de euros de principal más 4.796 miles de euros de intereses, cantidades que totalizan 25.922 miles de euros.
- ❑ El citado importe de 25.922 miles de 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 cual 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.

Durante el año 2011 se produjo la compensación prevista de 4.299 miles de euros y se devengaron intereses por importe de 908 miles de euros, y durante el año 2012 se devengaron intereses de 1.023 miles de euros.

(ii) Otras cuentas financieras:

En fecha 5 de julio de 2012 la Sociedad Dominante transmitió a Rayet Medio Ambiente, S.L., sociedad participada por el accionista Grupo Rayet, S.A.U., su posición en la UTE

I-15, en la que la Sociedad ostentaba un 19,89 %. La Sociedad Dominante había realizado hasta esa fecha aportaciones a la citada UTE por un importe total de 4.629 miles de euros. Las aportaciones realizadas a esta U.T.E. estaban recogidas a 31 de diciembre de 2011, una vez descontado el correspondiente pasivo integrado proporcionalmente en función de la citada participación del 19,85%, como una cuenta corriente mantenida con Uniones Temporales de Empresas dentro del saldo de 4.019 miles de euros que reflejaba esta partida a 31 de diciembre de 2011. Dado que la Sociedad Dominante no tiene a 31 de diciembre de 2012 ninguna participación en la U.T.E. I-15 y que los dos partícipes actuales en la misma forman parte del grupo de empresas de Grupo Rayet, S.A.U., se ha procedido a registrar el citado importe de 4.629 miles de euros como una cuenta corriente mantenida con sociedades vinculadas.

(ii) Deterioro de crédito con empresas vinculadas:

Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a la Sociedad Dominante en los primeros meses del año 2011, que había iniciado un proceso de refinanciación de su endeudamiento y del de sus empresas filiales, en el que se incluía la solicitud de declaración de concurso voluntario por parte de una de estas últimas. Teniendo en cuenta que desde el año 2008 hasta la fecha de emisión de las Cuentas Anuales de la Sociedad del año 2010, Grupo Rayet, S.A.U. había venido reduciendo el importe de la deuda que mantenía con la Sociedad y que en el año 2011 se había registrado una cancelación vía compensación por importe de 4.299 miles de euros, atendiendo a las perspectivas de evolución poco favorables del sector y en la medida en que el proceso de refinanciación estaba en una fase incipiente, la Sociedad Dominante, siguiendo el principio de prudencia, decidió dotar una provisión por deterioro del préstamo estimada en base a la información disponible, por un importe de 10.000 miles de euros. Dicha dotación se registró en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada del año 2011.

En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. La Sociedad Dominante hizo una primera evaluación del impacto que esta situación pudiera tener en sus estados financieros y la comunicó a través de Información Complementaria a la

Declaración Intermedia del tercer trimestre del año 2012 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes. Esta información está accesible en el Registro Oficial de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Posteriormente la Sociedad Dominante ha realizado un análisis del impacto que la situación del proceso concursal de Grupo Rayet, S.A.U. pudiera tener sobre las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2012, evaluando que dicho impacto quedaría asociado a la cobrabilidad de los créditos que mantiene frente a Grupo Rayet, S.A.U. y sus sociedades dependientes. Como consecuencia de dicho análisis, la Sociedad Dominante ha registrado una provisión adicional de deterioro por importe de 17.853 miles de euros de forma que tanto el nominal como los intereses devengados quedan provisionados en su totalidad. Asimismo, se ha realizado una evaluación del impacto que la situación de Grupo Rayet, S.A.U. pudiera tener sobre la cobrabilidad de la cuenta financiera que la Sociedad Dominante ostenta frente a la UTE I-15, cuyo importe ascendía a 4.629 miles de euros. En este caso, si bien la situación concursal no afecta de manera directa al desarrollo de las obras que son objeto de la actividad de dicha U.T.E., la Sociedad Dominante, siguiendo el principio de prudencia, ha registrado una provisión por deterioro por la totalidad del saldo. La provisión adicional registrada en el año 2012 por estos dos conceptos asciende a 22.482 miles de euros y se recoge en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

Por último y en relación con la evaluación de la cobrabilidad de los saldos del Grupo frente a Grupo Rayet, S.A.U., siguiendo también un criterio de prudencia, se ha dotado una provisión por la totalidad del saldo deudor registrado en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", por importe de 463 miles de euros.

Créditos a empresas asociadas:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se han devengado ingresos por intereses financieros del préstamo participativo mencionado en el párrafo anterior. El Grupo registró ingresos por intereses financieros de 185 miles de euros (269 miles de euros en 2011) (Ver Nota 32) por contratos ordinarios mantenidos con la asociada Nova Panorámica, S.L.

Estos saldos se presentan por su coste amortizado. El tipo de interés de los préstamos ordinarios ha sido el 4,82 % anual (en 2011, el 4,13% anual).

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, el principal importe que se recoge en este epígrafe corresponde al crédito a cobrar por la enajenación de las participaciones de la sociedad Brasil Real Estate New Projects Participações, S.A. realizada en el año 2010 por su valor nominal de 11.824 miles de euros. Esta deuda ha llegado a su vencimiento en diciembre de 2012 y se encuentra registrada a su valor nominal, tras la actualización que ha venido registrándose desde el año 2010. Actualmente se está realizando las gestiones necesarias para materializar el cobro de este importe, que se encuentra garantizada mediante garantías reales constituidas sobre acciones y bienes inmobiliarios del deudor. Dado que el valor de mercado de los bienes otorgados en garantía superan el valor nominal de este crédito, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no hay elementos que hagan necesario registrar un deterioro de este crédito. El efecto financiero de la actualización de esta cuenta a cobrar se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Por otra parte, la reducción de los "Otros créditos" viene motivada por la cancelación de un préstamo concedido por el negocio conjunto Reyland Landscape, S.L. a los dos socios del mismo, que participan en dicho negocio conjunto al 50% cada uno de ellos. El efecto de la cancelación en los Activos financieros corrientes del Balance de Situación Consolidado ha sido de 1.693 miles de euros y corresponde a la baja del derecho de cobro del Grupo frente a terceros por la integración de la parte proporcional que le corresponde del derecho de cobro frente al otro socio. Al mismo tiempo que se produce esta cancelación del activo, se ha registrado igualmente la baja del pasivo correspondiente a la deuda mantenida por el Grupo con el negocio conjunto, una vez hechas las eliminaciones correspondientes de saldos intergrupo.

El importe de la baja de este pasivo ha sido, igualmente, de 1.693 miles de euros (ver Nota 20.2). Este pasivo estaba registrado en el epígrafe de Pasivos Financieros Corrientes del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2011.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2012		2011	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	1.032.948	-	1.145.457
Depósitos y fianzas	307.352	273.821	444.461	271.773
	307.352	1.306.769	444.461	1.417.230

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 2011 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 2012. La totalidad de las imposiciones a plazo fijo, tanto en el ejercicio 2012 como en el 2011, 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 1,35% y el 1,5 % (entre 0,3% y el 1,5 % anual en el ejercicio 2011).

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2011 un importe de 72 miles de euros mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. A 31 de diciembre de 2012 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 2012 y 2011, 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:

Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Ncional	Valor razonable al 31/12/2012	Vencimientos nominales
			Derivados de pasivo (Nota 20.2)	2013
Tipo de interés	Swap de tipo de interés	1.021.483	16.318	1.021.483
		1.021.483	16.318	1.021.483

El derivado, incluido en la tabla anterior, cuyo nomenclatura asciende a 1.021 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 (2.516 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) 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 2012 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:

	2012	2011
Valor Razonable al inicio del ejercicio	(57.934)	(134.744)
Valor Razonable al final del ejercicio	(16.318)	(57.934)
Total variación del valor razonable de derivados (Nota 28)	41.616	76.810

12. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Suelo	1.002.440.211	1.540.801.554
Promoción en curso	5.354.628	14.246.690
Promociones terminadas	133.631.189	150.744.278
Anticipos a proveedores	27.682.765	16.504.039
Otras	1.116.741	1.826.154
Coste	1.170.225.534	1.724.122.715
Deterioro	(320.905.522)	(419.474.862)
Valor neto contable	849.320.012	1.304.647.853

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 2012 el Grupo ha reconocido un importe neto de recuperación de deterioro de 99.580 miles de euros (36.254 miles de euros de pérdidas por deterioro en 2011), debido al efecto neto del registro de deterioro y a la aplicación de la provisión por este concepto en las ventas realizadas en los años 2012 y 2011.

Durante el ejercicio 2012 se han capitalizado gastos financieros y similares por importe de 262 miles de euros (595 miles de euros en 2011) siendo a 31 de diciembre de 2012 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 43.456 miles de euros (43.203 miles de euros a 31 de diciembre de 2011). El tipo de interés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados ha sido de Euribor más un diferencial entre 1 y 1,5 puntos, tanto en el ejercicio 2012 como en el 2011 (Ver Nota 28).

A 31 de diciembre de 2012, del importe total del valor neto contable de existencias, 528.362 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (918.935 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

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

Del saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" al 31 de diciembre de 2012 existe un importe de 6.615 miles de euros (6.615 miles de euros en 2011) 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 (16.886 miles de euros en 2011). 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 66.282 miles de euros aproximadamente (66.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2011), 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 2012 un importe de 10 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 presenta la siguiente composición:

	2012	2011
Anticipos en promociones	1.917.959	2.474.589
Anticipos en ventas de terrenos	3.659.890	3.659.890
Otros	131.498	103.116
	5.709.347	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 2012 que ascienden a 28.348 miles de euros (171.819 miles de euros en 2011), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 5.576 miles de euros (6.135 miles de euros en 2011). Dentro del importe a 31 de diciembre de 2011 se incluía un contrato de compra-

venta con la sociedad NCG Grupo Inmobiliario, S.L., perteneciente a NCG Corporación Industrial, S.L., accionista de la Sociedad Dominante, por importe de 21.320 miles de euros. Este compromiso estaba sometido a condiciones suspensivas que quedaron cumplidas en enero de 2012, fecha en la que se perfeccionó la transmisión. Adicionalmente, existía un contrato de compraventa con una sociedad vinculada a un miembro del consejo de administración por valor de venta de 1.639 miles de euros. Este contrato ha sido resuelto durante el año 2012 (Nota 32).

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 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Clientes, empresas vinculadas (Nota 32)	643.786	913.873
Clientes, empresas de control conjunto (Nota 32)	-	42.462
Clientes	10.981.332	14.188.290
Deudores varios	2.620.012	2.477.693
Clientes de dudoso cobro	12.062.333	11.051.777
Deterioro de cuentas a cobrar	(12.525.870)	(11.051.777)
	13.781.593	17.622.318

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:

	2012	2011
Saldo inicial	(11.051.777)	(10.957.988)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(1.531.195)	(93.789)
Reversión de importes no utilizados	57.102	-
Saldo final	(12.525.870)	(11.051.777)

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 2012 y al 31 de diciembre de 2011, 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 a terceros y sociedades vinculadas. La mayor parte de este importe corresponde a cuentas que tienen una antigüedad mayor de 12 meses.

El deterioro de cuentas a cobrar incluye un importe de 463 miles de euros correspondiente a empresas vinculadas (Ver Nota 10).

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 2012 y 2011 era sin retribución o referenciado a un tipo de interés de mercado que oscila entre el 0,10% y el 0,50% (entre el 0,30% y el 0,84% en 2011). Su saldo al 31 de diciembre de 2012 de 2.435 miles de euros (4.822 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2012, 240 miles de euros (221 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) 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 2012 incluye un importe de 66 miles de euros (6 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) 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:

	2012	2011
POR TIPOLOGÍA DE OBRAS		
Urbanización	40.847.070	41.658.248
	40.847.070	41.658.248
POR SITUACIÓN		
Contratos en curso:		
Obra realizada	35.801.894	36.576.728
Obra pendiente de realizar	5.045.176	5.081.520
	40.847.070	41.658.248

La práctica totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 2012 existe un saldo de "Obra ejecutada pendiente de certificar" de 4.080 miles de euros (4.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) que se incluye en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación Consolidado adjunto. Durante el ejercicio 2012 el Grupo completo y entregó una de sus obras de urbanización por 811 miles de euros.

No hay retenciones ni anticipos relacionados con estos contratos (Nota 13).

Las pérdidas acumuladas a 31 de diciembre de 2012 generadas por los contratos de construcción en curso ascienden a 222 miles de euros (421 miles de euros a 31 de diciembre de 2011). El margen medio de la actividad de construcción está alrededor de un -1% (un -1% al 31 de diciembre de 2011). 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 correspondiente, la retasación de obras adicionales. En la medida en que los costes estimados del proyec-

to, 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 2012 y 2011 es la siguiente:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.280.145.353	0,20	256.029.071
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1.280.145.353	0,01	12.801.454

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	2012	2011
	Porcentaje de participación	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.	42,13%	49,90%
Martibalsa, S.L.	24,58%	24,58%

Capital Social y Acciones Propias

Reducción de Capital Social de la Sociedad Dominante

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, de fecha 26 de abril de 2012, aprobó una reducción de capital social por un

importe de 243.227.617 euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido por consecuencia de pérdidas. Este acuerdo fue elevado a escritura pública el 19 de junio de 2012 e inscrito en el Registro Mercantil el 9 de agosto de 2012. Los términos de la reducción son los siguientes:

(i) En primer lugar se aplican a la compensación parcial de los resultados de ejercicios anteriores, por un importe de 635.960.848 euros, las siguientes reservas:

- 1.- La prima de emisión por importe de 568.901.529 euros;
- 2.-Otras reservas voluntarias por importe de 63.491.864 euros;
- 3.-El importe de la reserva legal que excede del diez por ciento del capital social, una vez practicada la reducción, es decir, 3.567.455 euros.

Tras esta aplicación, los resultados de ejercicios anteriores, que totalizan un importe negativo de 891.111.437 euros tras la distribución de resultados del año 2011, quedan reducidos al importe negativo de 255.150.589 euros.

(ii) En segundo lugar se reduce el capital social en un importe de 243.227.617 euros, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 0,20 euros por acción, a 0,01 euros por acción, siendo el importe reducido de 0,19 euros por acción.

Queda compensado el importe total de la reducción por 243.227.617 euros, con parte del referido importe negativo de 255.150.589 euros, resultando unos resultados de ejercicios anteriores pendientes de compensar por un importe negativo de 11.922.972 euros, y un capital social fijado en la cifra de 12.801.454 euros.

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 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 de 22 de junio de 2010.

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias en el año 2012. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011 es de 928.441 acciones que representan 9 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del 10%, porcentaje máximo de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas.

Contrato de línea de capital

La Sociedad 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 tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, 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. La operación tenía como finalidad dotar a la Sociedad de mayores recursos financieros para el desarrollo de sus actividades ordinarias y el reforzamiento de sus recursos propios.

Desde la firma de este contrato hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales no se ha realizado ninguna ampliación de capital al amparo de lo establecido en el mismo.

17. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Reserva Legal	Otras Reservas
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)
Aplicación del resultado del 2011	-	(96.418.721)
Reducción de capital	(3.567.455)	815.696.601
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	40.037
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1.280.145	20.402.098

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

La reserva legal que asciende a 1.280.145,35 euros a 31 de diciembre de 2012 (4.847.600 euros a 31 de diciembre de 2011) 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 hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2012 y de 2011 la reserva legal no alcanza el citado 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 atribuido a la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2012 asciende a 48.496 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 contable de la Sociedad Dominante es negativo en 46.659 miles de euros a 31 de diciembre de 2012. 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, Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia.

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, el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 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 2013.

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 2012 es el que se muestra a continuación:

Capital social	12.801.454
Reservas	1.280.145
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(11.922.972)
Resultado del ejercicio	(48.496.427)
TOTAL FONDOS PROPIOS	(46.703.680)
Subvenciones y donaciones	44.763
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	(46.658.917)
Más préstamos participativos (*)	14.020.782
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	31.064.260
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad (**)	72.768.494
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	103.832.754
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	71.194.619

(*) Los préstamos participativos corresponden a los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2012 de los tramos de financiación de intereses que tienen tal carácter de participativo según la descripción que de este tipo de préstamos se recoge en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento (Nota 20).

(**) 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 2012 el Patrimonio Neto se encuentra por encima del Capital Social, por lo que, a dicha fecha, la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de desequilibrio patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	2012	2011
Deudas con partes vinculadas (Nota 32)	1.906.152	3.227.500
Deudas con negocios conjuntos (Nota 32)	887.945	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	36.756.539	39.809.375
Total	39.550.636	43.924.820
Menos acreedores comerciales no corrientes	5.000.000	5.032.255
Acreedores comerciales corrientes	34.550.636	38.892.565

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

Años	2012	2011
2013	-	32.255
Resto	5.000.000	5.000.000

Al 31 de diciembre de 2012, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 870 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet, S.A.U. (2.394 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) y 789 miles de euros corresponden a importes pendientes de pago derivados de trabajos de construcción realizados por otras sociedades accionistas (789 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) (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 2012 y 2011 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 2012:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio (en miles de euros)			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	15.849	70%	4.510	53%
Resto	6.881	30%	4.001	47%
Total pagos del ejercicio	22.730	100%	8.511	100%
PMPE (días) de pagos	239	días	54	días
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	4.735	6,4%	6.064	6,9%

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.

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 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. El PMPE queda distorsionado en el año 2012 por el hecho de que se han realizado pagos de saldos antiguos derivados de facturas o servicios en discusión que han sido resueltas en este año. Por el método de cálculo empleado en la fórmula del ratio, estos casos tienen un peso relevante en el ratio final. Por lo tanto, este ratio debe ser visto en conjunto con el importe de aplazamientos que sobre pasan el límite legal y que se comenta a continuación. Como puede observarse, aunque el plazo legal se ha reducido en el año 2012, los importes que sobrepasan el plazo en el año 2012 son inferiores a los que existían a 31 de diciembre de 2011 y suponen un porcentaje menor del que suponían en el año 2011.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2012 y 2011 son de 75 y 85 días, respectivamente, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

El importe de Acreedores comerciales incluido en el Pasivo corriente al 31 de diciembre de 2012 que acumula un aplazamiento de pago superior a 75 días es de 4.735 miles de euros (6.064 miles de euros al 31 de diciembre con vencimiento superior a 85 días), lo que supone un 6,4% al 31 de diciembre 2012 del importe total (6,9% a 31 de diciembre de 2011). 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 relación con el saldo que acumula aplazamiento superior a 75 días, se refiere al conjunto de los proveedores y acreedores comerciales que totaliza, al 31 de diciembre de 2012, 74.080 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 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012		2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	879.357.665	48.328.608	464.920.304	50.485.924
Préstamo sindicado	-	-	699.911.376	6.953.532
Líneas de crédito intereses	-	-	75.553.298	-
Crédito dotación liquidez	-	-	47.804.185	-
Otros préstamos	25.134.550	-	22.860.631	-
Pólizas de crédito	15.803.330	456.118	12.892.256	-
Intereses	11.519.159	-	16.781.814	-
Total	931.814.704	48.784.726	1.340.723.864	57.439.456

Proceso de reestructuración de deuda bancaria:

La evolución de las Deudas con entidades de crédito en el año 2012 viene explicada por la puesta en marcha de los acuerdos con entidades financieras que formaron parte del Acuerdo de Refinanciación firmado por la Sociedad Dominante el 18 de enero de 2012. Esta operativa supuso los siguientes cambios en relación con el importe y composición de la deuda a 31 de diciembre de 2011:

- ☐ Reducción de deuda a través de venta de activos inmobiliarios y participaciones en instrumentos de patrimonio a sociedades a vinculadas a entidades financieras.
- ☐ Bilateralización de la deuda. La financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2011 (Préstamo sindicado, Líneas de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez) se sustituyó por tantos préstamos bilaterales como entidades participaban en la misma.
- ☐ Cambio en la estructura de vencimiento en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011.

A continuación se detallan los aspectos más relevantes del acuerdo 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

reestructuración 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, 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 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.

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.

(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 supusieron una reducción de endeudamiento financiero con efectos 18 de enero de 2012, por un importe total de 357.427 miles de euros.

(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 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. El importe disponible de esta línea de liquidez a 31 de diciembre de 2012 es de 5.858 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 reestructuración 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.

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 reestructuración 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 se encuentra o no incurso en los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en la Ley de Sociedades 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 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.

Estructura de vencimientos

En la siguiente tabla se recoge la estructura de vencimientos de la deuda bancaria del Grupo a 31 de diciembre de 2012 comparada con la existente a 31 de diciembre de 2011:

	31.12.2012	31.12.2011
Ejercicio 2012	-	428.586.409
Ejercicio 2013	44.916.154	207.072.667
Ejercicio 2014	33.869.876	166.315.822
Ejercicio 2015	42.433	442.492.316
Ejercicio 2016	788.603.370	160.343.743
Ejercicio 2017 y posteriores	124.930.878	-
	992.362.711	1.404.810.958

De acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto. 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. Por otra parte, debe indicarse que en la tabla de vencimientos se están reflejando los importes nominales de los préstamos, razón por la que los totales no coinciden con la tabla inicial del punto 20.1 de esta Nota, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado.

En cuanto a los vencimientos del año 2013 deben hacerse las siguientes apreciaciones:

□ 15.583 miles de euros corresponden a la deuda bancaria que queda cancelada con las operaciones de venta de participaciones que la Sociedad ostenta en Landscape Osuna, S.L. y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A que se describen en las Notas 1.1 y 10, respectivamente. Estas dos operaciones están pendientes de tener plena vigencia a 31 de diciembre de 2012, si bien la correspondiente a la venta de acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A, que supone una reducción de deuda de 2.607 miles de euros, ha culminado su eficacia en fecha 23 de enero de 2013.

□ 12.965 miles de euros corresponden a la deuda con las dos entidades financieras que no firmaron el Acuerdo de refinanciación y que representaban un 1,08% de la deuda bancaria de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011. La totalidad de este importe corresponde a préstamos bilaterales garantizados con activos hipotecados. Si bien estos préstamos se encuentran vencidos a la fecha de formulación de estas cuentas, al tratarse de 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.

□ 5.019 miles de euros, corresponden al importe dispuesto de una póliza de crédito de la sociedad dependiente del Grupo Mediterráneo Costa

Blanca que se está renegociando con una entidad financiera.

- El resto, 11.349 miles de euros, corresponde a intereses devengados a 31 de diciembre que tienen su cobertura a través de préstamos, en su mayoría con vencimiento en el año 2016.

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 2012 se detallan en la siguiente tabla:

Tramo	Concepto	Importe Total	"Dispuesto a 31/12/11-Deuda"	"Dispuesto a 31/12/11- Aavales"
A	Deuda a 31 de diciembre de 2010 (Tramos A y C)	632.499.100	632.499.100	
B1	Deuda bilateral incorporada al préstamo principal	60.600.980	60.600.980	
B2	Línea de aavales	20.412.466	20.412.466	
Total		713.512.546	713.512.546	

La cifra de dispuesto al 31 de diciembre de 2011 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	Diciembre 2011	Junio 2012	Diciembre 2012	Junio 2013	Diciembre 2013	Junio 2014	Diciembre 2015	Junio 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%
	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 2012. 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 pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

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

reses 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 pigno-

rados 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 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.

(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 pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

Como consecuencia de que se establecieron garantías hipotecarias sobre existencias por la totalidad de la financiación, los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2011 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.

Líneas de crédito y descuento de efectos

La Sociedad Dominante poseía a 31 de diciembre de 2012 líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 21.492 miles de euros (28.363 miles de euros en 2011), del cual se había dispuesto la cantidad de 16.259 miles de euros (12.892 miles de euros a 31 de diciembre

de 2011). 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 2012 efectos descontados pendientes de vencimiento.

Información adicional sobre deuda bancaria

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2012, 77.877 miles de euros (176.122 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) 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.

20.2 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012		2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 32)	1.685.107	102.500	1.262.663	1.686.100
Con negocios conjuntos (Nota 32)	851	-	1.693.153	-
Con empresas asociadas (Nota 32)	1.288.160	-	1.266.753	-
Créditos de terceros	35.422.026	-	35.931.934	-
Derivados (Nota 11)	16.318	-	57.934	-
Depósitos y fianzas	2.598.623	374.143	3.311.239	521.149
Total	41.011.085	476.643	43.523.676	2.207.249

Financiación sindicada

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.

Con negocios conjuntos

La disminución deriva de la cancelación de un préstamo concedido por el negocio conjunto Royal Landscape, S.L.. Esta sociedad tenía concedido a sus dos socios un préstamo que se ha cancelado durante el primer semestre del año 2012. Se produce una baja por este mismo concepto y este mismo importe en el Activo financiero corriente (ver Nota 10).

Créditos de empresas asociadas

Este importe corresponde a un préstamo que se encuentra actualmente vencido y en proceso de renegociación.

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 2012 y 2011 se detallan a continuación:

Deudor	2012	2011
Impuesto sobre las ganancias	232.051	142.733
IVA	294.635	240.398
Retenciones	200.234	14.722
Otros conceptos	75.853	75.853
	802.773	473.706

Acreedor	2012	2011
Impuesto sobre las ganancias	2.300.868	9.151.066
IVA	12.766.055	12.840.176
Seguros sociales	40.427	143.426
Retenciones	473.014	154.732
Otros conceptos	-	2.363.704
	15.580.364	24.653.104

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.

Dentro del saldo acreedor en concepto de IVA se incluye el importe de 2.501 miles de euros correspondiente a un expediente de aplazamiento de deuda que está actualmente en fase de tramitación.

La reducción en el apartado de Administraciones Públicas se produce por la cancelación anticipada de parte de la deuda aplazada por distintos conceptos impositivos.

22. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Combinaciones de negocios	10.934.134	20.147.568
Combinaciones de negocios por fusión 2008	4.042.852	10.818.359
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	-	201.073
Otros movimientos	657.469	657.469
	15.634.455	31.824.469

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 Promocions Immobiliàries, S.L. que no se fusionaron.

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la fusión, el coste de adquisición de dichas combinaciones de negocio efectuada en 2006 asignaba a los activos absorbidos que pertenecían a estas entidades, lo que de acuerdo con el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades supone una reducción de los impuestos diferidos contabilizados. Esto supuso que para el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,84% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Rayet, los valores contables pasan a ser fiscalmente deducibles, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, que revertieron como ingresos en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008, en el epígrafe de "Impuestos".

A 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011 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 2012 y 2011:

	2012	2011
Saldo inicial	20.147.568	24.010.762
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(6.338.562)	(2.576.755)
Baja por minusvalías de activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	(2.874.872)	(984.368)
Otros movimientos	-	(302.071)
Saldo final	10.934.134	20.147.568

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	5.102.695	5.162.367
Retrocesiones de ventas no escrituradas	230.142	230.142
Créditos fiscales	9.899.942	26.110.896
Corrección de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	80.612	-
Otros	321.064	321.064
Saldo final	15.634.455	31.824.469

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 2012 un crédito fiscal por importe de 10 millones de euros (26 millones de euros a 31 de diciembre de 2011), 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 (14.9 millones de euros al 31 de diciembre de 2012 y 30,9 millones de euros al 31 de diciembre de 2011) 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 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
2012	33.563.415
2011	81.050.446
2010	105.318.881
2009	124.241.006
2008	220.520.072
2007	5.024.153
2006	10.272.426
2005	909.039
2004	472.223

A partir del 1 de enero de 2012, el plazo de compensación de las bases imponibles negativas pasa de 15 años a 18 años.

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 4 años. La Sociedad Dominante recibió con fecha 8 de febrero de 2012, 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. En marzo de 2013 se han recibido las actas

relativas a la finalización del proceso de revisión, estando actualmente abierto el proceso de presentación de alegaciones para aquellas actas recibidas en disconformidad. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se devengarán pasivos significativos derivados de la terminación del proceso de estas actuaciones inspectoras.

23. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, según su naturaleza es el siguiente:

	2012		2011	
	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	4.802.040	2.126.140	8.279.113	2.917.822
Sociedades método de la participación	-	2.742.024	-	1.458.077
Provisión para otros pasivos	8.437.473	-	9.030.488	-
	13.239.513	4.868.164	17.309.601	4.375.899

23.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

El movimiento habido en los ejercicios 2012 y 2011 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	No Corriente	Corriente
Al 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
Al 31 de diciembre de 2011	2.917.822	8.279.113
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	1.332.457	3.485.148
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(2.086.586)	(6.856.177)
Aplicaciones	(37.553)	(106.044)
Al 31 de diciembre de 2012	2.126.140	4.802.040

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, 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 2012 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los liti-

gios pendientes. La dotación de la provisión por litigios y otras responsabilidades corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante. El importe de la dotación del año 2012 procede de una estimación del riesgo de varios 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 2012.

23.2 Provisiones por sociedades por el método de la participación

	Sociedades método de la participación
Al 31 de diciembre de 2010	1.626.444
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)	(168.367)
Al 31 de diciembre de 2011	1.458.077
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)	2.905.984
Traspaso de Inversiones en Asociadas a provisiones y otros pasivos (Nota 9)	(1.622.037)
Al 31 de diciembre de 2012	2.742.024

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 2012 son: Landscape Ebrosa, S.L., por el importe de 2.420 miles

de euros (1.419 miles de euros al 31 de diciembre de 2011); Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., por el importe de 39 miles de euros (39 miles de euros en 2011) y Nova Panorámica, S.L. 283 miles de euros.

Las variaciones de la provisión de sociedades por el método de la participación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se corresponden principalmente 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 2012 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 26.436 miles de euros (28.313 miles de euros a 31 de diciembre de 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:

	2012	2011
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	13.418.116	13.418.116
Garantías prestadas a terceros	6.146.694	6.674.835
	19.564.810	20.092.951

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2012 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 2011) y 9.540 miles de euros (9.540 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) 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 2012 y 2011 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 (Nota 32).

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 1.826 miles de euros (2.884 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

En el año 2011, el Grupo canceló los avales que mantenía con Nova Caixa Galicia Banco, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante por importe de 7.600 miles de euros.

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 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	2012	2011
Venta de suelo	331.652.639	26.120.544
Venta de edificaciones	27.714.493	81.526.575
Ingresos de contratos de construcción	243.247	2.069.253
Alquiler de inmuebles	1.953.679	2.351.312
Prestación de servicios	28.631	293.033
	361.592.689	112.360.717

El incremento que se produce en el epígrafe de venta de suelo deriva de las operaciones de ventas de activos realizadas a sociedades vinculadas a entidades financieras en el marco de los acuerdos de refinanciación. El total de la cifra de negocio de este epígrafe corresponde a estas operaciones. El importe de venta de suelo que correspondía a este tipo de operaciones en el año 2011 fue de 26.077 miles de euros.

En cuanto a la venta de edificaciones el importe de venta que corresponde a operaciones realizadas con sociedades vinculadas a entidades financieras ha sido de 24.273 miles de euros (59.282 miles de euros en el año 2011).

Durante el año 2012 se han realizado ventas a sociedades vinculadas a NCG Corporación Industrial, S.L., accionista de la Sociedad Dominante, por un importe de 36.021 miles de euros.

Otros ingresos de explotación

El importe de 128.454 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2012 corresponde, en su mayor parte, a la reducción del importe de la deuda, acordada con las entidades financieras, para cubrir la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada al activo vendido. Las operaciones que han dado lugar a esta cancelación de deuda están enmarcadas dentro del acuerdo de refinanciación de 18 de enero de 2012 y corresponden a ventas de suelo, ventas de edificaciones, ventas de inversiones inmobiliarias y de participaciones sociales de algunas de las sociedades participadas. Dentro de este importe 63.972 miles de euros corresponden a operaciones realizadas con sociedades pertenecientes al grupo de NCG Corporación Industrial, S.L. (Ver Nota 32).

25. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	2012	2011
Arrendamientos	444.606	808.995
Servicios profesionales	1.728.852	2.278.259
Otros servicios profesionales	2.237.651	3.044.603
Publicidad y Propaganda	577.194	929.413
Otros tributos	5.504.370	3.138.106
Reparaciones y mantenimiento	209.554	270.947
Primas de seguros	423.450	346.849
Suministros	417.195	549.969
Otros	4.410.088	6.972.051
Total	15.952.960	18.339.192

26. Gastos de Personal e información de plantilla.

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2012	2011
Sueldos y salarios	2.749.135	4.449.929
Indemnizaciones	1.235.529	255.228
Seguridad Social a cargo de la empresa	531.244	915.397
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 32)	1.192.277	1.259.744
Otros gastos sociales	95.099	82.451
Total	5.803.284	6.962.749

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

	Plantilla media	
	2012	2011
Dirección	6	9
Jefes y técnicos	26	49
Administración	20	38
Auxiliares	1	1
Total	53	97

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 2012 y 2011:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	2	1	8	1
Jefes y técnicos	11	10	20	22
Administración	5	9	5	22
Auxiliares	-	-	1	1
Total	18	20	34	46

27. Resultados por venta de participadas

En este epígrafe se recoge el impacto de los cambios en el perímetro de consolidación que se detallan en la Nota 1.1, no siendo ninguno de ellos individualmente significativo.

28 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	2012	2011
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 32)	1.029.282	918.804
Intereses de préstamos a negocios conjuntos (Nota 32)	484	19.039
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 32)	259.437	268.858
Intereses de otros préstamos	904.796	100.572
Beneficios en fondos de inversión	61.417	11.640
Otros ingresos financieros	504.008	789.004
Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento (Nota 11)	41.616	76.810
Total	2.801.040	2.184.727

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2012 y 2011:

	2012	2011
Intereses de préstamos y créditos bancarios	37.582.674	52.882.996
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 32)	-	10.522
Intereses de deudas con empresas de control conjunto (Nota 32)	-	38.969
Intereses de deudas con otras empresas asociadas (Nota 32)	37.736	45.644
Intereses de deuda con otras empresas	-	170.810
Otros ingresos financieros	3.773.244	2.357.812
Total coste de endeudamiento	41.393.654	55.506.753
Menos: intereses capitalizados en activos	(262.217)	(595.023)
Diferencias negativas de cambio	41.131.448	54.911.750

A 31 de diciembre de 2012 el epígrafe “Intereses de préstamos y créditos bancarios” incluye 5.234 miles de euros asociados a deudas bancarias mantenidas con Nova Caixa Galicia Banco, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (5.726 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) (Nota 32).

El epígrafe “Intereses de deudas con otras empresas” recogía en el 2011, principalmente, los gastos financieros asociados a las cuentas comerciales a pagar en un plazo superior a 12 meses 170 miles de euros en 2011.

Los gastos financieros de contratos de derivados se registran en el epígrafe “Otros gastos financieros”. En el ejercicio 2012 y 2011 no se han devengado gastos por intereses por este concepto.

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 2012 y 2011 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 impositivas de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

	2012
Resultado consolidado antes de impuestos	(76.773.841)
Diferencias permanentes	(38.163.671)
Diferencias temporarias:	
Márgenes de consolidación	(198.907)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	21.128.538
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	22.550.580
Minusvalías de existencias	9.582.908
Retrocesiones de ventas no escrituradas	-
Exceso del límite de los gastos financieros deducibles	20.556.300
Otros	7.754.678
Base imponible	(33.563.415)
Tipo impositivo	30%

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases impositivas de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

	2012
Resultado consolidado antes de impuestos	(96.356.896)
Diferencias permanentes	(2.469.294)
Diferencias temporarias:	
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%

Con motivo de la fusión efectuada en 2008 surgió una diferencia de fusión 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 con pleno efecto fiscal por importe de 558 millones de euros a los bienes y derechos que habían sido previamente adquiridos, e incluía el 100% de las plusvalías asociadas a los activos aportados por el subgrupo Landscape y en el 49,84% de las plusvalías asociadas a los activos adquiridos al subgrupo Rayet. Parte de dicha asignación de la diferencia, por importe de 375 millones de euros se corresponde con las plusvalías ya contabilizadas por la Sociedad Dominante. La diferencia entre el importe de la revalorización contabilizada por la Sociedad Dominante y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, esto es 183 millones de

euros, va revirtiendo mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos son enajenados o causan baja del balance. A 31 de diciembre de 2012 el importe pendiente de revertir de esta diferencia por revaluación asciende a 62 millones de euros. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, será deducible en la base imponible del Impuesto sobre sociedades con el límite anual de una veinteaava parte, con excepción de los años 2012 y 2013 en los que será deducible una centésima parte. Al 31 de diciembre de 2012 el importe pendiente de revertir asciende a 235 millones de euros (237 millones de euros en 2011).

En el ejercicio 2012 no se devengo gastos por impuesto de sociedades, y en el ejercicio 2011 la cuenta de resultados refleja un gasto por impuestos de sociedades de 75 miles de euros, correspondiente al gasto por impuesto de sociedades de sociedades dependientes que no forman parte de la consolidación fiscal de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 1.140 miles de euros, las cuales tienen su origen en 2008. El 1 enero de 2012 se amplió el plazo límite para compensar este tipo de deducciones de 10 a 15 años.

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).

	2012	2011
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(76.725.468)	(96.418.721)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.279.216.912	1.280.145.356
Resultado básico por acción (euros)	(0,06)	(0,07)

(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 dilutivas. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

31. Contingencias

El Grupo se encuentra incurso a 31 de diciembre de 2012 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 referido instrumento de planeamiento, quedando pendiente de presentación y aprobación los subsiguientes instrumentos urbanísticos.

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, la Sociedad Dominante podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, 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 2012 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, con motivo del concurso convocado por la sociedad EMPRESA DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y SERVICIOS DE ALBORAYA, S.A. (en adelante, Egusa) para la selección de socio para la constitución de una sociedad de naturaleza privada que, junto a Egusa, -participada en un 100% por el Ayuntamiento de Alboraya-, desarrollase la actuación urbanística de la UE-2 del Polígono II de Port Saplaya, del municipio de Alboraya se firmó un contrato entre Egusa y la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. para llevar a cabo el referido desarrollo urbanístico. 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. Asimismo con fecha 13 de noviembre de 2012, Egusa nos ha notificado la existencia del Procedimiento Contencioso 345/08 interpuesto por la Delegación de Gobierno de la Comunidad Valenciana contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de mayo de 2008 por el que se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior del Sector UE-2 Port Saplaya. La ejecutividad de dicho acuerdo ha quedado en suspenso entre

tanto se resuelve este procedimiento. El acuerdo impugnado cambió el uso del suelo de industrial a residencial, aumentando el Índice de Edificabilidad Bruta necesario para poder llevar a cabo el desarrollo del Sector conforme a las determinaciones del Concurso convocado por Egusa. Dicho procedimiento 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 planteado por Egusa frente a la sentencia del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 4 de Valencia o de Sentencia estimatoria del Procedimiento Contencioso 345/08 interpuesto por la Delegación de Gobierno de la Comunidad Valenciana, 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. (en adelante GMCB) por importe igual a las aportaciones entregadas a Egusa o la entrega de participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L.

Las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas mediante una hipoteca unilateral constituida sobre el suelo de Egusa ubicado en la UE-2.

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 sig-

nificativos 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.

Durante el año 2012 se han producido algunos cambios en el accionariado con participaciones significativas. Dado que esa situación se ha producido a lo largo del ejercicio, se siguen desglosando de forma separada los saldos y transacciones con accionistas que, si bien a 31 de diciembre de 2012 no ostentan una participación significativa, sí la han tenido durante una parte del ejercicio 2012. Éste es el caso de NCG Corporación Industrial, S.L. (anteriormente CxG Corporación Novacaixagalicia, S.A.), que, con fecha 28 de septiembre de 2012 remitió a la CNMV notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones por la que comunicó que tras una operación de venta de acciones su participación en el Capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%, por lo que quedó debajo del umbral del 3%.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

**SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS
A 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NGC Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos	Asociadas	Personal Clave de dirección	Total
ACTIVO								
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	32.554.801	-	-	-	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes (Nota 10)	165.598	4.074	-	-	32.907.364	40.525.046	-	73.854.082
Deudores comerciales (Nota 13)	471.832	-	2.953	-	-	-	169.001	643.786
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	-	65.520	-	-	-	-	-	65.520
	33.192.231	69.594	2.953	-	32.907.364	40.777.046	169.001	107.118.189
PASIVO								
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	-	78.711.802	-	-	-	-	-	78.711.802
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-	-	-	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	101.507	-	1.583.600	-	851	1.288.160	-	2.974.118
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	1.052.392	-	789.025	-	887.945	-	64.735	2.794.097
	1.256.339	78.711.802	2.372.625	-	888.796	1.288.160	64.735	84.582.517

**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	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave de dirección	Total
ACTIVO								
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	26.902.253	-	-	-	-	172.216	-	27.074.469
Activos financieros corrientes (Nota 10)	261.083	4.074	-	-	37.306.743	40.525.367	-	78.097.267
Deudores comerciales (Nota 13)	6.728	-	98.108	-	42.462	-	809.037	956.335
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	-	6.376	-	-	-	-	-	6.376
	27.170.064	10.450	98.108	-	37.349.205	40.697.583	809.037	106.134.447
PASIVO								
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	-	176.121.807	-	-	-	-	-	176.121.807
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-	1.583.600	-	-	-	-	1.686.100
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	478.994	1.125	565.669	216.875	1.693.153	1.266.753	-	4.222.569
Acreedores Comerciales (Nota 19)	2.394.463	-	789.025	-	887.945	-	44.012	4.115.445
Anticipos de clientes (Nota 12)	-	-	-	-	-	-	163.924	163.924
	2.975.957	176.122.932	2.938.294	216.875	2.581.098	1.266.753	207.936	186.309.845

**A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2012 y 2011:
31 de diciembre de 2012**

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NGC Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	3.277	36.020.856	-	-	(587.043)	35.437.090
Ventas y ejecución de obra (Nota 24)	-	36.020.856	-	-	(587.043)	35.433.813
Prestaciones	3.277	-	-	-	-	3.277
Otros ingresos de explotación (Nota 24)	-	63.971.774	-	-	-	63.971.774
Compras y otros gastos:	245.328	2.277	-	-	146.227	393.832
Aprovisionamientos	(284.940)	-	-	-	-	(284.940)
Otros gastos de explotación	530.268	2.277	-	-	146.227	678.772
Venta de inmovilizado	9.129	-	-	-	-	9.129
Ingresos financieros (Nota 28)	1.023.354	5.928	484	259.437	-	1.289.203
Gastos financieros (Nota 28)	-	5.233.977	-	37.736	-	5.271.713
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (Nota 26)	-	-	-	-	1.192.277	1.192.277
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	-	1.302.608	1.302.608

31 de diciembre de 2011

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NGC Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.158.062	78.737	-	-	-	50.537	1.287.336
Aprovisionamientos	246.447	-	-	-	-	-	246.447
Otros gastos de explotación	911.615	78.737	-	-	-	50.537	1.040.889
Ingresos financieros (Nota 28)	907.896	10.908	-	19.039	268.858	-	1.206.701
Gastos financieros (Nota 28)	-	5.726.116	10.522	38.969	45.644	-	5.821.251
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (*)	-	-	-	-	-	1.259.744	1.259.744
Remuneraciones satisfechas al personal de confianza	-	-	-	-	-	1.346.827	1.346.827

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

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

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes brutos, es decir, antes de provisiones de deterioro.

Transacciones con partes vinculadas

El importe negativo en Ventas y ejecución de obra corresponde a una nota de abono emitida por la Sociedad Dominante a Urbanitum Future, S.L. en concepto de regularización de cargas de urbanización. El importe negativo en Aprovisionamientos corresponde al efecto de una nota de abono emitida por Grupo Rayet, S.A.U. en concepto de regularización de costes de obras de urbanización relacionados con la operación anterior. Estas regularizaciones se realizaron en virtud de los acuerdos que se describen más abajo relacionados con las operaciones con Urbanitum Future, S.L.

Compromisos con partes vinculadas

Compromisos con Grupo Rayet

- La Sociedad Dominante tiene suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet S.A.U..
- -Varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpiezas de oficinas por un importe total comprometido de 45 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 34 miles de euros.
- •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 capital pendiente de amortizar de este contrato es de 2.791 miles de euros y la duración del mismo se extiende hasta 12 de julio de 2023.

- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante ha constituido una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 Miles de Euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a Quabit Inmobiliaria según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15 (Nota 10), de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.
- A 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante tenía suscrito un contrato de ejecución de obra con Rayet Construcción, S.L. El importe total del contrato ascendía a 2.398 miles de euros. En el mes de julio de 2012 la Sociedad Dominante transmitió el terreno en el que se estaba desarrollando esta obra junto con la edificación en curso. Como resultado de esta transmisión se produjo la cancelación de dicho contrato de obra y de este compromiso.
- 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 un contrato de línea de capital. 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 al suscriptor en

préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción.

Compromisos con NCG Corporación Industrial, S.L.

La Sociedad Dominante tenía firmado a 31 de diciembre de 2011 un compromiso de venta de varios activos inmobiliarios con la sociedad NCG Grupo Inmobiliario, S.L., perteneciente a NCG Corporación Industrial, S.L., por un precio de venta de 21.320 miles de euros. Este contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas que quedaron cumplidas en enero de 2012, fecha en la que se ha registrado la venta.

Compromisos con personal clave

A 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante tenía suscrito un contrato de compraventa de suelo con una sociedad vinculada a un miembro del Consejo de Administración. En este contrato la Sociedad actuaba como parte vendedora. Dicho contrato ha quedado resuelto en el año 2012.

En fecha 31 de octubre de 2012 y con motivo de la salida de la Sociedad Dominante del Consejero Delegado D. Alberto Quemada Salsamendi, se resolvieron los compromisos derivados del contrato suscrito en julio de 2005 por una sociedad controlada por éste, Sitia Inversiones, S.L. (actualmente Urbanitum Future, S.L.) y Rayet Promoción, S.L. (ahora parte de la Sociedad Dominante), por el cual la primera adquiría de la segunda determinada edificabilidad en el Sector V de Quer (Guadalajara) y en el Sector I-15 de Alovera (Guadalajara), compromiso este último en el que se subrogó Grupo Rayet. De mutuo acuerdo entre las tres empresas citadas se pactó:

- En relación a los compromisos asumidos por Urbanitum Future, S.L. y Quabit Inmobiliaria, S.A.: (i) la novación del contrato de compraventa de edificabilidad neta suscrito entre Urbanitum Future, S.L. y Quabit Inmobiliaria, S.A., modificándose la forma de pago de los gastos de urbanización del sector que serán abonados directamente por Urbanitum Future, S.L. al agente urbanizador Grupo Rayet, y consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. del importe correspondiente a las obras pendientes de ejecución; y (ii) la resolu-

ción del compromiso de la Sociedad Dominante de transmitir a Urbanitum Future, S.L. el resto de edificabilidad neta y, consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la parte proporcional de los importes entregados a cuenta.

- En cuanto a las obligaciones existentes entre Grupo Rayet, S.A.U. y Urbanitum Future, S.L., la resolución del contrato por el cual la primera debía poner a disposición de la segunda edificabilidad en el Sector I-15 Alovera, y la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la cantidad entregada a cuenta más una indemnización en concepto de daños y perjuicios; articulándose dicha devolución mediante la compensación del crédito que ostentaba Urbanitum Future, S.L. frente a Grupo Rayet S.A.U. con los importes que debería ser abonados por Urbanitum a Grupo Rayet, S.A.U., en su condición de agente urbanizador.

Como consecuencia de estos acuerdos el agente urbanizador, Grupo Rayet, S.A.U. ha emitido en noviembre de 2012 nota de abono a Quabit Inmobiliaria, S.A. por los gastos de urbanización ejecutada que van a ser atendidos directamente por Urbanitum Future, S.L. y que ascienden a 380 miles de euros.

Consejo de Administración y alta dirección

En el ejercicio 2012, los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido de 1.192 miles de euros (1.260 miles de euros en el año 2011).

A 31 de Diciembre de 2012 estos importes recogen indemnizaciones por renuncia a cargos del Consejo. En el año 2011 incluían retribuciones acordadas en el año 2009 y cuya obligación de pago venció en el primer trimestre de 2011. La Sociedad ha venido registrando, dotando la correspondiente provisión, el gasto correspondiente a estas retribuciones desde el momento en que las mismas quedaron establecidas

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.

Asimismo, durante el año 2012 no se han satisfecho cantidades a miembros vinculados al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que no forman parte del mismo. El importe de este tipo de retribuciones ascendió a 9 miles de euros en el año 2011.

Las remuneraciones de la alta dirección han sido de 1.302 miles de euros (1.347 miles de euros en 2011). Estos importes incluyen tanto retribuciones como indemnizaciones.

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 2012 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2012, al igual que en 2011, no existían anticipos entregados a los Consejeros actuales o anteriores de la Sociedad Dominante, ni compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2012 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.

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:

	2012	2011
Activos:		
Activos no corrientes	200.912	956.806
Activos corrientes	111.507.901	127.640.249
	111.708.813	128.597.055
Pasivos:		
Pasivos no corrientes	822.736	2.837.798
Pasivos corrientes	148.572.749	158.441.276
	149.395.485	161.279.074
Ingresos	1.667.227	2.991.084
Gastos	7.325.404	8.562.538

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 2012 y 2011 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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 2012 y 2011 respectivamente.

2012						
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	-	-
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%	28	1.491.935	254.842	-	1.014
U.T.E IRIEPAL	70%		823.825	728.665	-	1.908
Total		28	2.360.913	1.011.713	11.114	11.138

2011						
Nombre	% participa- ción	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. Ruise- ñor: 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
Total		28	5.922.981	3.884.511	796.854	756.285

No hay personal contratado en las Uniones Temporales de Empresas puesto que la gestión de las mismas la llevan sus correspondientes socios, ni pasivos contingentes correspondientes a la participación del Grupo en las UTEs.

35. Compromisos

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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	Valor Nominal	
Cuotas Mínimas	2012	2011
Menos de un año	115.939	304.432
Entre uno y cinco años	36.802	26.398
Total	152.741	330.830

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2012 son los correspondientes a los alquileres de oficinas en Guadalajara y Valencia.

36. Combinación de negocio por adquisición de control por etapas

Según se indica en Nota 1.1, en fecha 18 de enero de 2012 se hizo efectiva una operación de compraventa de participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L. al cumplirse las condiciones suspensivas definidas en el contrato privado de compraventa firmado el 16 de enero de 2012 por la Sociedad Dominante y el otro socio de esta sociedad. Mediante esta operación, la Sociedad Dominante adquiere al otro socio la totalidad de las participaciones que el mismo poseía en la citada sociedad y que representaban un 49% de los derechos económicos de este negocio conjunto. Con esta operación la Sociedad Dominante quedó como único socio de esta participada. Como consecuencia de esta adquisición, esta sociedad participada deja de ser considerada como un negocio conjunto en las Cuentas Anuales Consolidadas, y pasa a convertirse en una sociedad dependiente.

A la fecha de compra, la Sociedad Dominante valoró el impacto en sus estados financieros individuales de su nueva situación de control sobre esta participada, siguiendo la metodología de combinación de negocio tras adquirir el control por etapas. Por consiguiente, se ha procedido a medir nuevamente la inversión inicial mantenida al valor razonable en el momento de la combinación. No han resultado diferencias relevantes de esta comparación. Además, el valor razonable de la participación anterior a la fecha de la combinación es prácticamente similar al valor razonable de la nueva participación adquirida.

El impacto en conjunto recogido en el epígrafe Resultado por operaciones con empresas del grupo en las Cuentas Anuales Consolidadas por la integración del 49% de los activos y pasivos de Parque Las Cañas, S.L. asciende a 187 miles de euros, según el siguiente detalle.

Valor razonable del 49% de los activos y pasivos adquiridos	
	Importe en euros
Activo corriente	
Existencias	12.250.315
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.808
Total activo	12.264.123
Pasivo no corriente	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	30.990
	30.990
Pasivo corriente	
Deudas con entidades de crédito	11.855.111
Deudas con empresas del grupo y asociadas	351.640
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	213.491
	12.420.242
Total pasivo	12.451.232
Total de activos y pasivos identificables al valor razonable	(187.109)
Menos: Coste de la inversión del 49%	1
Diferencia	(187.110)

La contraprestación transferida al otro socio por la compra de 78.528 participaciones sociales de Parque Las Cañas, S.L. fue de un euro.

El coste de las existencias ha sido ajustado de acuerdo al valor de mercado determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, Knight Frank España, S.A a 31 de diciembre de 2011. Las valoraciones de estas existencias 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 Insti-

tution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). Los activos restantes, cuentas por cobrar, no han sido deteriorados y se espera que el total de los importes sean cobrados.

A la fecha de la combinación de negocio, no se identificaron activos intangibles que cumplieran con los criterios para ser registrados, ni pasivos contingentes asociados a los compromisos por esta participada con terceros que pudieran derivar en probables pagos adicionales a los registrados en libros.

Desde la fecha de la adquisición, Parque Las Cañas, S.L. ha aportado al Grupo Quabit una pérdida neta de 1.831 miles de euros en concepto de gastos de explotación y gastos financieros.

37. 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 2012 y 2011, el Grupo no ha incurrido en gastos significativos ni ha recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos. Adicionalmente, no existen provisiones relacionadas con asuntos medioambientales.

38. Hechos posteriores

Respecto de los hechos posteriores relevantes véase Nota 2.1.

39. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2012 han ascendido a la cuantía de 163 miles de euros (199 miles de euros en 2011) de los cuales, 120 miles de euros (150 miles de euros en 2011) corresponden a la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad Dominante. Los honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría han ascendido a 3 miles de euros.

40. 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%	Administrador Único
Félix Abánades López	Alvear Project, S.A.	5%	Representante Persona física del Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet Rehabilitación, S.L	0,0331% Directa 99,96% Indirecta	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	-	Administrador Único
Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Félix Abánades López	Grupo Rayet, S.A.U.	100%	Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet Construcción, S.A.	76,83%	Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet, S.A.	100%	Presidente del Directorio
Félix Abánades López	Promociones Guadalajara 88, S.A.	100%	Administrador Único
Félix Abánades López	Promociones Sebastián El Cano, S.L.	100%	Administrador Único
Félix Abánades López	Selenza Real Estate, S.L.	20%	Administrador Único
Félix Abánades López	Actividades y Desarrollos G55, S.L.	36,79%	Administrador Solidario
Félix Abánades López	Rayet Medio Ambiente, S.L.	100%	Socio
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Praderas de Valdelagua, S.L	25%	Administrador Solidario
Alberto Pérez Lejonagoitia	Quabit Comunidades, S.L.	0,00%	Representante persona física del Consejero
Jorge Calvet Spinatsch	-	-	-
Claudia Pickholz	-	-	-
Manuel Terme Martínez	-	-	-

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

Nombre del ExConsejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
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	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%	Representante Persona física del Consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.

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, en las que las personas vinculadas a los exmiembros 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
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%	Socio a través de Margón Gestired, S.L.
Alberto Quemada Salsamendi	Cónyuge	Marbase	100%	Socia a través de Margón Gestired, S.L. y Administradora Solidaria.

Finalmente, se detallan a continuación las situaciones de conflicto, directo o indirecto, habidos con el interés de la Sociedad por parte de los Administradores. En concreto, los Consejeros Sres. D. Félix Abánades López, D. Miguel Bernal Pérez-Herrera y D. Alberto Pérez Lejonagoitia, señalan los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Grupo Rayet SAU	Compra venta y arrendamiento de bienes inmuebles	Autorización en relación con la refinanciación de Grupo Rayet, S.A.U.
Selenza Real Estate SL	Adquisición, promoción, enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles	Acuerdo Marco de prestación de servicios con Selenza Real Estate & Investment.
Grupo Rayet SAU	Compra venta y arrendamiento de bienes inmuebles	Operación en relación a la salida de Quabit Inmobiliaria SA como socio de la UTE I-15 de Alovera (Guadalajara).
Grupo Rayet SAU	Compra venta y arrendamiento de bienes inmuebles	Acuerdos en relación al arrendamiento d el edificio sito en la Calle Mayor de Guadalajara.
Sistemas Integrales Cualificados SL	Prestación de servicios informáticos para la industria y particulares	Contrato de prestación de servicios informáticos suscrito con Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U.
Grupo Rayet SAU	Compra venta y arrendamiento de bienes inmuebles	Operación entre Urbanitum Future, S.L., Grupo Rayet, S.A.U. y Quabit Inmobiliaria, S.A. en relación con parcelas sitas en Quer y Alovera.
Grupo Rayet SAU	Compra venta y arrendamiento de bienes inmuebles	Contratación de nuevo responsable de la Dirección Económico-Financiera de la sociedad.

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación	Supuesto por el que conso-lida	Auditor
		Directa	Indirecta (*)			
Quabit Inmobiliaria Inter-nacional, S.L.U.	Valencia	99.56%	-	(i)	a	C
Astroc Hungary, L.L.C. (**)	Budapest	-	99.56%	(ii)	a	C
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	95,00%	-	(i)	a	C
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	100,00%	-	(i)	a	C
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	C
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	-	(i)	a	C
Parque Las Cañas S.L.	Madrid	100%	-	(i)	a	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:

La actividad de las sociedades dependientes es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Auditor:

C No auditada por no estar obligado a ello.

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Auditor
		Directa	Indirecta (*)	
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	47,50%	C
Landscape Ebrosa, S.L.	Zaragoza	49,50%	-	A
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	C
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	C
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (**)	Castellón	40,00%		C

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta correspondiente a la Sociedad Dominante.
(**) Sociedad en proceso de liquidación

Supuesto por el que consolida:

Las sociedades asociadas 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:

La actividad de las asociadas es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Auditor:

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

Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación %	Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Auditor
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	a	(i)	B
Landscape Gestión de Activos, S.L. (anteriormente Landscape Grupo Lar, S.L.)	Madrid	50,00%	a	(i)	A
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	a	(i)	B
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	50,00%	a	(i)	A
Reyal Landscape, S.L.	Madrid	50,00%	a	(i)	B
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Valencia	50,00%	a	(i)	B

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.

Actividad

La actividad de los negocios conjuntos es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Auditor:

- A Auditada por Deloitte.
- B No auditada por no estar obligado a ello.

Uniones Temporales de Empresas (UTES)
incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. –			
Rayet Promoción,S.L.	Guadalajara	0,01%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E Egumar Gestión, S.L., Quabit Grupo Inmobiliario,S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos

Formulación Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2012

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 21 de marzo de 2013, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas, que constan de Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Resultados Consolidada, Estado de 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. Manuel Terme Martínez

D. Jorge Calvet Spinatsch

D. Alberto Pérez Lejonagoitia

D. Miguel Bernal Pérez-Herrera

D^a. Claudia Pickholz

Resultados Enero – Diciembre 2012

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	155
1.1- RESUMEN EJECUTIVO	155
1.1.1.- HECHOS SIGNIFICATIVOS	155
1.1.2.- ACTIVIDAD	156
1.2.- PRINCIPALES MAGNITUDES	157
1.2.1.- MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS	157
1.2.2.- MAGNITUDES OPERATIVAS	157
1.3.- ESTADOS FINANCIEROS	158
1.3.1.- CUENTA DE RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012	158
1.3.2.- BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2012	160
1.3.3.- SITUACIÓN DE LA DEUDA BANCARIA A 31 DE DICIEMBRE DE 2012	162
1.4.- ÁREAS DE NEGOCIO	163
1.4.1.- GESTIÓN DE SUELO	163
1.4.2.- PROMOCIÓN RESIDENCIAL	166
1.4.3.- GESTIÓN DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES	168
1.4.4.- PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN	168
1.5.- ACCIONARIADO, EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN Y MERCADOS EN LOS QUE COTIZA	169
1.6.- ÓRGANOS DE GOBIERNO	171
2.- PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MIS	172
3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE	172
4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D	173
5.- ACCIONES PROPIAS	173
6.- INFORMAC. ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES	173
7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO	173

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

1.1 Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

Dentro de los hechos significativos acontecidos en el Grupo durante el año 2012 caben destacar:

a) Acuerdo de refinanciación:

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) culminó un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero con la firma el 18 de enero de 2012 de un Acuerdo Marco de Refinanciación que ha supuesto una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y un nuevo calendario de vencimientos. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de la financiación de intereses devengados 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, mitiga el impacto patrimonial de la carga financiera.

La evolución de la deuda en el año 2012 recoge los impactos de dichos acuerdos, y se caracteriza por:

- ❑ Cambio en la estructura del endeudamiento: desaparece la financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2011 (Préstamo sindicado, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez) que es sustituida por financiación bilateral.
- ❑ Reducción del endeudamiento bruto bancario por un importe total de 417.563 miles de euros.
- ❑ Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011.

b) Evolución de los negocios:

El Grupo ha desarrollado su actividad en el año 2012 en un entorno de estancamiento del sector inmobiliario y las previsiones apuntan a que continuará el marco económico desfavorable. Los principales indicadores económicos (fundamentalmente la tasa de desempleo y la evolución del PIB) siguen sin manifestar síntomas de mejora, lo que

impacta desfavorablemente en el desarrollo de la actividad en el mercado inmobiliario. Esta situación dificulta, de forma significativa, la puesta en valor de los activos y la generación de los ingresos previstos en el plan de negocio que sirvió de marco para el proceso de refinanciación de la Sociedad Dominante formalizado en enero de 2012, lo que provoca que se planteen incertidumbres en la generación de los ingresos operativos. La Sociedad Dominante va a proceder a realizar una revisión de su plan de negocio como paso previo a iniciar los contactos con sus entidades financieras para buscar las fórmulas que permitan dar el soporte necesario, buscando, adicionalmente, la consolidación del posicionamiento de la Sociedad en un horizonte a medio plazo, y manteniendo el necesario equilibrio patrimonial.

c) Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante:

Se ha llevado a cabo una reducción de capital social en un importe de 243.227.617 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas, mediante disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 0,20 euros a 0,01 euros por acción, y todo ello previa compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con las reservas disponibles. A fecha 31 de diciembre de 2012 el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante, a efectos de determinar la necesidad o no de saneamiento patrimonial, está por encima del capital social, por lo que la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de desequilibrio patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

d) Órganos de gobierno

Durante el año 2012 se han realizado cambios en los Órganos de Gobierno, de manera que la configuración actual de los mismos es la siguiente

Nombre	Título	Comisión de Auditoría Nombramientos y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical	
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria

e) Accionariado y mercado de valores

- Grupo Rayet, S.A.U. ha remitido a la CNMV durante el año 2012 varias notificaciones respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, de forma que su participación a 31 de diciembre de 2012 en el Capital Social de la Sociedad Dominante es del 42,13%. Con fecha 28 de septiembre 2012 NCG Corporación Industrial, S.L.U., entidad controlada por el FROB, remitió a la CNMV una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, tras la cual la participación de NCG Corporación Industrial, S.L.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%, por lo que ha dejado de ostentar una participación significativa.
- En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U., accionista con participación significativa, comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. En los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al segundo semestre de 2012 se han cuantificado los impactos con el registro de una provisión por la

totalidad de los créditos ostentados por el Grupo frente a esta sociedad.

- El día 16 de octubre de 2012 se hizo efectivo el acuerdo de dar de baja de la negociación de las Bolsas de Valores de Barcelona y Bilbao la totalidad de los títulos de la sociedad.

1.1.2.- Actividad

a) Cifra de negocio:

Durante el año 2012, el importe neto de la cifra de negocio ha alcanzado los 361,6 millones de euros frente a 112,4 millones de euros registrados al cierre del año 2011. Este incremento deriva de la realización de operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras, enmarcadas en los acuerdos de refinanciación firmados en enero de 2012.

b) EBITDA

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo registra un EBITDA acumulado negativo de 11,8 millones de euros.

c) Resultado Neto Atribuible

El Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante es negativo en 76,7 millones de euros.

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	361.593	112.361	221,8%
EBITDA	(11.788)	(32.260)	63,5%
Resultado Financiero	(60.813)	(62.727)	3,1%
Resultado Antes de Impuestos	(76.774)	(96.357)	20,3%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(76.725)	(96.419)	20,4%

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.785	57.439	(15,1%)
Deudas con entidades de crédito corriente	931.815	1.340.724	(30,5%)
TOTAL DEUDA BRUTA	980.600	1.398.163	(29,9%)
Tesorería y Equivalentes	2.435	4.822	(49,5%)
TOTAL DEUDA NETA	978.165	1.393.341	(29,8%)

1.2.2.- Magnitudes Operativas

Promoción Residencial	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	111	362	(69,3%)
Preventas del Periodo (viviendas)	110	361	(69,5%)

Comunidades y Cooperativas	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Oferta previa (viviendas)	242	372	(34,9%)
Gestión (viviendas)	117	117	0,0%
Total	359	489	(26,6%)

Importe Neto de la Cifra de Negocio	31-12-2012	31-12-2011	Variación
(En miles de Euros)			
Gestión de Suelo	331.653	28.190	1076,5%
Promoción Residencial	27.714	81.527	(66,0%)
Patrimonio en Explotación	2.197	2.351	(6,6%)
Otros	29	293	(90,1%)
TOTAL	361.593	112.361	221,8%

1.3.- Estados Financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2012

(En miles de Euros)	31-12-12	31-12-11	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	361.593	112.361	221,8%
Aprovisionamientos	(567.202)	(174.077)	(225,8%)
Otros ingresos de explotación	128.454	17.871	618,8%
Variación de las provisiones de tráfico	102.782	38.981	163,7%
Gastos de personal	(5.803)	(6.963)	16,7%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	18	201	(91,0%)
Amortización	(440)	(539)	18,4%
Otros gastos de explotación	(15.953)	(18.339)	13,0%
Resultados por venta de inmovilizado	(13.302)	-	n/a
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(1.418)	(604)	134,8%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(939)	(1.490)	37,0%
Resultado de explotación	(12.210)	(32.598)	62,5%
EBITDA	(11.788)	(32.260)	63,5%
Ingresos financieros	2.801	2.185	28,2%
Gastos financieros	(63.614)	(64.912)	-2,0%
Resultado financiero neto	(60.813)	(62.727)	3,1%
Resultado de inversiones en asociadas	(3.751)	(1.032)	-263,5%
Resultados antes de impuestos	(76.774)	(96.357)	20,3%
Impuestos	-	(75)	-100,0%
Resultado neto	(76.774)	(96.432)	20,4%

Las cifras que ofrece la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2012 reflejan, según se ha venido indicando en las informaciones intermedias del año 2012, el impacto de los acuerdos de refinanciación firmados por Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus entidades financieras en enero de 2012.

a) Importe Neto de la Cifra de Negocio

El incremento del 221,8% tiene su origen en las ventas de activos realizadas a sociedades vinculadas a entidades financieras, operaciones que determinan la mayor parte de la cifra de negocio de Suelo y Promoción a 31 de diciembre de 2012. La variación de la cifra de negocio en relación al año 2011, por líneas de actividad, es la siguiente:

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Gestión de Suelo	331.653	28.190	1076,5%
Promoción Residencial	27.714	81.527	(66,0%)
Patrimonio en Explotación	2.197	2.351	(6,6%)
Otros	29	293	(90,1%)
TOTAL	361.593	112.361	221,8%

b) EBITDA

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo registra un EBITDA acumulado negativo de 11,8 millones de euros. La mejora en relación con el año 2011 viene explicada por el resultado de las operaciones de venta realizadas a sociedades vinculadas a entidades financieras.

Las medidas de contención de gastos generales también han contribuido a esta mejora en el EBITDA. Los epígrafes de Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación reflejan una reducción del 16,7% y el 13,0%, respectivamente, en relación con el año anterior. Esta reducción se debe a la política mantenida por el Grupo, durante este período, de ir simplificando su estructura operativa y los gastos derivados de la misma.

c) Resultado Financiero

La ligera mejora del Resultado Financiero Neto tiene dos efectos contrapuestos: (i) el efecto positivo derivado de la reducción del endeudamiento bancario bruto medio del Grupo, reducción que deriva de la cancelación de deuda hipotecaria asociada a los activos inmobiliarios transmitidos durante el año 2012 y (ii) el efecto negativo derivado de las provisiones registradas en el año 2012 en relación con los saldos financieros mantenidos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades vinculadas, que han ascendido a 22,5 millones de euros.

d) Resultado antes de Impuestos

Los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), más las pérdidas de 3,8 millones de euros procedentes de las sociedades en puesta en equivalencia, hacen que las pérdidas antes de impuestos lleguen a un valor de 76,8 millones de euros.

1.3.2.- Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2012

ACTIVO	31/12/2012	31/12/2011	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	117.674	183.546	(35,9%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	849.320	1.304.648	(34,9%)
Otros	107.183	119.026	(9,9%)
Total activo corriente	956.503	1.423.674	(32,8%)
TOTAL ACTIVO	1.074.177	1.607.220	(33,2%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(42.608)	34.078	(225,0%)
Intereses minoritarios	50	857	(94,2%)
Total patrimonio neto	(42.558)	34.935	(221,8%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	48.785	57.439	(15,1%)
Otros	26.044	43.505	(40,1%)
Total pasivo no corriente	74.829	100.944	(25,9%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	931.815	1.340.724	(30,5%)
Otros	110.091	130.617	(15,7%)
Total pasivo corriente	1.041.906	1.471.341	(29,2%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.074.177	1.607.220	(33,2%)

Las variaciones principales respecto a 31 de Diciembre de 2012 son las siguientes:

a) Activo no Corriente

La reducción de 65,8 millones de euros en este epígrafe tiene tres componentes principales: (i) reducción de 27,7 millones de euros en Inversiones Inmobiliarias, correspondiente al valor de los 2 edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial que se han vendido durante el año 2012; (ii) reducción de los créditos fiscales en 16,2 millones de euros, como consecuencia de la disminución de los pasivos por impuestos diferidos correspondientes a los activos inmobiliarios vendidos durante el año 2012 y (iii) reducción de los activos financieros no corrientes por efecto de las dotaciones por deterioro asociadas a créditos frente a Grupo Rayet, S.A.U., por un importe de 22,5 millones de euros.

b) Activo Corriente

La reducción del Activo Corriente por valor de 467,2 millones de euros se explica, básicamente, por la reducción de 455,3 millones de euros en Existencias, como consecuencia del registro de la baja del Valor Neto Contable de los activos de suelo y promoción terminada vendidos durante el año 2012. En este epígrafe también se recoge el impacto de la dotación por deterioro de cuentas a cobrar a Grupo Rayet, S.A.U. por un importe de 0,4 millones de euros.

c) Patrimonio Neto

La reducción del "Patrimonio Neto" respecto a 31 de diciembre de 2011, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas incurridas durante el año 2012.

Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante es negativo en 46.659 miles de euros a 31 de diciembre de 2012. 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 y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia.

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, el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero y el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 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 2013.

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 2012 es el que se muestra a continuación:

Capital social	12.801.454
Prima de Emisión	
Reservas	1.280.145
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(11.922.972)
Resultado del ejercicio	(48.496.427)
TOTAL FONDOS PROPIOS	(46.703.680)
Subvenciones y donaciones	44.763
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	(46.658.917)
Más préstamos participativos (*)	14.020.782
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios (**)	31.064.260
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad	72.768.494
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	103.832.754
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	71.194.619

(*) Los préstamos participativos corresponden a los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2012 de los tramos de financiación de intereses que tienen tal carácter de participativo según la descripción que de este tipo de préstamos se recoge en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento.

(**) 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 2012 el Patrimonio Neto se encuentra por encima del Capital Social, por lo que, a dicha fecha, la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de desequilibrio patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

d) Otros Pasivos no corrientes

Este capítulo incluye otros pasivos financieros, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo, provisiones de riesgos y gastos y pasivos por impuestos diferidos. La reducción en este capítulo del Balance de Situación Consolidado es de 17,5 millones de euros. El principal componente de la disminución es la reducción de los impuestos diferidos asociados al coste dado de baja de los activos vendidos en el primer y segundo trimestre del año 2012. Tal como se indicaba anteriormente, en el apartado de Activo no corriente, esta reducción de pasivos diferidos por un importe de 16,2 millones de euros, lleva aparejada una disminución de los activos diferidos por el mismo importe.

e) Otros pasivos corrientes

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado se reduce en 20,5 millones de euros en relación con el saldo a 31 de diciembre de 2011. El principal concepto de reducción es la disminución del saldo mantenido con Administraciones públicas, consecuencia de los acuerdos de la Sociedad Dominante para cancelar de forma anticipada y parcialmente la deuda aplazada por varios conceptos impositivos.

1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 31 de Diciembre de 2012

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2012 comparada con la de cierre del ejercicio 2011.

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.785	57.439	(15,1%)
Deudas con entidades de crédito corriente	931.815	1.340.724	(30,5%)
TOTAL DEUDA BRUTA	980.600	1.398.163	(29,9%)
Tesorería y Equivalentes	2.435	4.822	(49,5%)
TOTAL DEUDA NETA	978.165	1.393.341	(29,8%)

La evolución de la deuda bancaria del Grupo en el ejercicio 2012 está explicada por el efecto de los acuerdos recogidos en los pactos firmados por la Sociedad Dominante el 18 de enero de 2012 con sus entidades financieras. Los principales elementos de esta evolución son:

- ❑ Cambio en la estructura del endeudamiento: desaparece la financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2012 (Préstamo sindicado, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez) que es sustituida por financiación bilateral.
- ❑ Reducción del endeudamiento bruto bancario por un importe total de 417.563 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre la cancelación

de deuda derivada de las ventas de activos realizadas a entidades financieras y el importe de las nuevas disposiciones realizadas al amparo de la nueva financiación otorgada.

- ❑ Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011 haciendo exigible el pago de la deuda a partir del ejercicio 2016.

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 debe registrarse dentro de la deuda corriente. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

En la tabla adjunta se reflejan los vencimientos de la deuda a 31 de diciembre de 2012 y 2011 y en ella puede observarse el impacto de los acuerdos de refinanciación. Los importes de esta tabla se refieren a los valores nominales de los préstamos, razón por la que los totales no se corresponden con el importe total del cuadro inicial de este epígrafe, que recoge los importes contabilizados a su coste amortizado.

	31.12.2012	31.12.2011
Ejercicio 2012	-	428.586.409
Ejercicio 2013	44.916.154	207.072.667
Ejercicio 2014	33.869.876	166.315.822
Ejercicio 2015	42.433	442.492.316
Ejercicio 2016	788.603.370	160.343.743
Ejercicio 2017 y posteriores	124.930.877	-
	992.362.711	1.404.810.957

1.4.- Áreas de Negocio

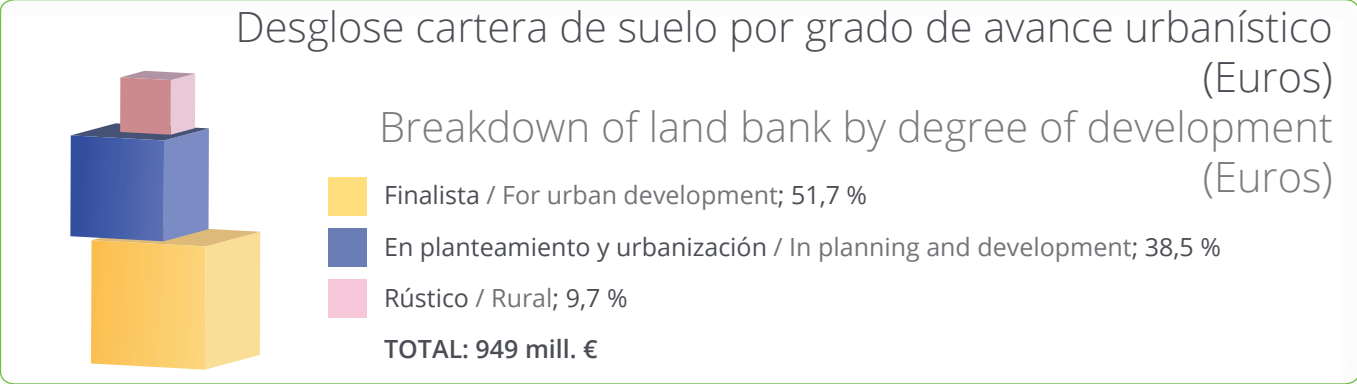
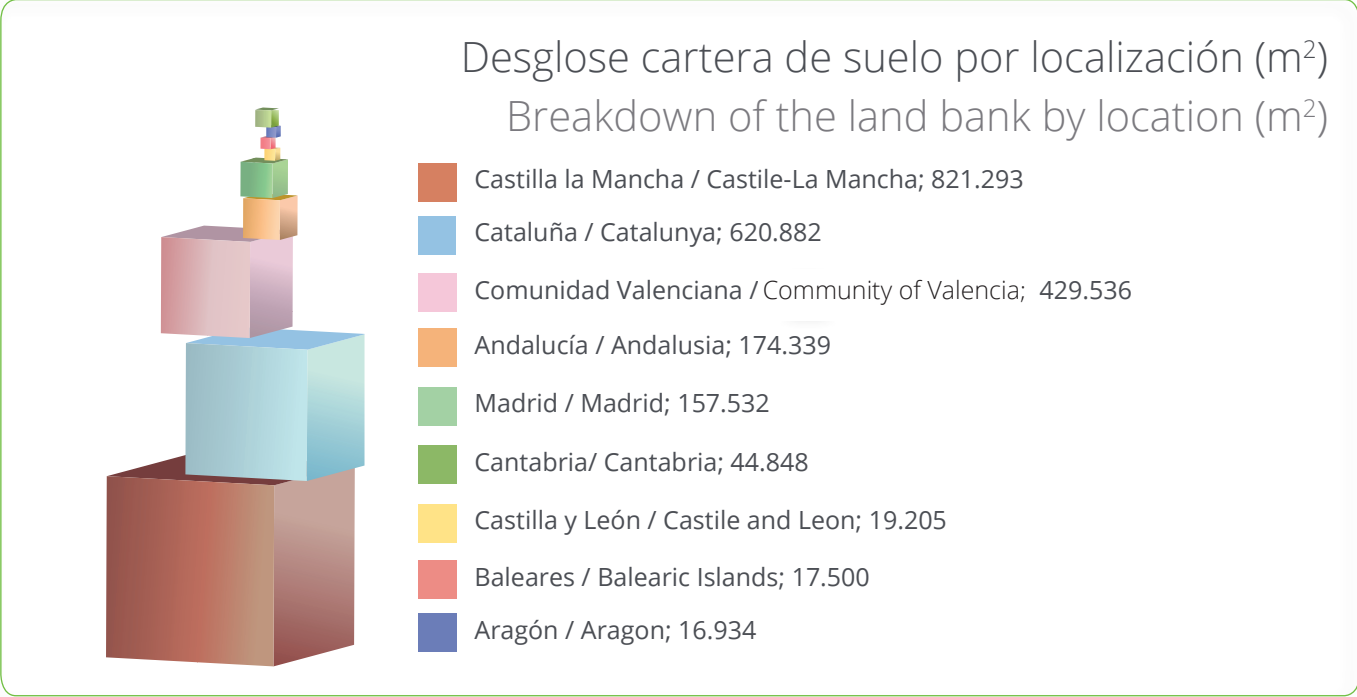
1.4.1.- Gestión de Suelo

Esta actividad recoge los ingresos tanto por la venta de activos de suelo como por la actividad de agente urbanizador. La cifra de negocio en esta área de actividad alcanza en el año 2012 los 331,6 millones de euros y se debe, principalmente, a transmisiones de suelo. El incremento en la cifra está generado

fundamentalmente por las operaciones realizadas con sociedades vinculadas a entidades financieras dentro del marco de la refinanciación firmada en enero del año 2012.

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 2012. La cartera de suelo del Grupo al cierre del año 2012, se sitúa en 2,3 millones de metros cuadrados, con un valor de 949 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 2012:



Distribución cartera de suelo por localización geográfica y avance urbanístico (Euros)								
	CASTILLA LA MANCHA	CASTILLA Y LEÓN	CATALUÑA	COMUNIDAD VALENCIANA	MADRID	ANDALUCÍA	ARAGÓN	BALEARES
RÚSTICO	27.609.222 €	0 €	16.294.000 €	13.257.389 €	0 €	18.217.874 €	0 €	17.015.000 €
EN PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN	56.897.239 €	21.193.420 €	91.425.260 €	123.371.853 €	59.126.098 €	5.310.000 €	0 €	8.472.789 €
FINALISTA	199.853.613 €	1.460.377 €	170.326.123 €	9.208.113 €	22.131.934 €	53.784.760 €	18.201.216 €	0 €

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 2012.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- ❑ **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector 102 el mes de Septiembre.
- ❑ **Santander. SUP 10 Adarzo:** Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, en septiembre. Se ha iniciado la redacción del PP del sector.
- ❑ **Prolongación de Castellana (Madrid):** Este año han finalizado los trabajos de demolición del edificio Alfala-val quedando por tanto el solar sin construcción.

Urbanización

- ❑ **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Redactado el Proyecto de Encauzamiento y prevista su presentación para enero 2013. Recepcionada Calle Capitán Talavera por el ayuntamiento a excepción del vial.
- ❑ **SUP R6 – Estepona (Málaga):** Publicada la Aprobación Definitiva del Plan Parcial con fecha 26 de junio. Se ha aprobado inicialmente la Reparcelación del sector y se ha presentado el texto refundido con los cambios solicitados tras la exposición pública.

Participadas

- ❑ **Mairena (Sevilla):** Se avanza en la ejecución de las obras de urbanización del sector.

Dirección Territorial Castilla-La Mancha

Planeamiento

- ❑ **Sector SP-61, SP-71, SP-74, SP-75, SP-76 y SNP Iriepal y Taracena (Guadalajara):** Se han presentado los proyectos de reparcelación del Sp-75 y Sp-76, así como el Plan especial de infraestructuras con nuevo trazado eléctrico y proyecto de expropiaciones.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- ❑ **Reus H7 (Tarragona):** A la espera de la aprobación del Texto Refundido del Plan Parcial.

Urbanización

- ❑ **Reus H12 (Tarragona):** Se ha llegado a un principio de acuerdo entre propietarios de la Junta de Compensación para desbloquear el envío al Ayuntamiento de la OJC necesaria para resolver las deficiencias manifestadas en la calificación registral y así poder inscribir el Proyecto de Reparcelación.
- ❑ **Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona):** Inscrito el Proyecto de Reparcelación en marzo.
- ❑ **Polinya – Sector Llevant:** Se ha recepcionado la urbanización.

Participadas

- ❑ **Badalona-Port:** Aprobada provisionalmente la Modificación Puntual del Plan Especial de Marina Badalona y también el Plan General Metropolitano que confiere flexibilidad al proyecto.

Dirección Territorial Levante

Planeamiento

- ❑ **Almenara:** En el pleno del mes de Julio el Ayuntamiento aprobó la convalidación de todos los acuerdos anteriores dotando de eficacia jurídica a la ordenación de todo el sector.

Urbanización

- ❑ **Pb2.- Canet de Berenguer:** se han recepcionado las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento el pasado mes de Junio.

1.4.2.- Promoción Residencial

Al cierre del año 2012 los ingresos en esta actividad alcanzan los 27,7 millones de euros, que representan un descenso de un 66% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior

(81,5 millones de euros). La mayor parte de las entregas realizadas en el año 2012 corresponden a operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras. Las ventas de este tipo realizadas durante el año 2011 supusieron una aportación a la cifra de negocios por un importe de 59,3 millones de euros.

a) Escrituración/ Ventas

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

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2011 (unidades)	683
Adiciones de vivienda en 2012 (Unidades)	24
Viviendas entregadas en 2012 (Unidades)	(111)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 diciembre 2012 (unidades)	596

El número de viviendas entregadas durante el año 2012, produce una reducción del 16,2% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2011 (683 viviendas) y de las adiciones de vivienda terminada (24 viviendas).

Durante el año 2012, se han realizado un total de 111 escrituras de compraventa, frente a las 362 realizadas en el mismo periodo del 2011, lo que supone una caída del 69%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 30,8 millones de euros y han aportado, a través del proceso de consolidación, 27,7 millones de euros.

El stock consolidado del Grupo a cierre del año 2012 disminuye hasta 596 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 31 de diciembre de 2012 el stock clasificado por zonas y tipología (primera, segunda residencia y vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda 31- dic - 12

	Unidades	%
1ª Residencia	485	81,4 %
2ª Residencia	23	3,9 %
Protegida	88	14,8 %
TOTAL	596	100,0 %

Stock por Comunidad Autónoma 31- dic-12

	Unidades	%
Andalucía	64	10,7 %
Aragón	28	4,7 %
Cataluña	26	4,4 %
Castilla -La Mancha	437	73,3 %
Comunidad Valenciana	16	2,7 %
Galicia	1	0,2 %
Madrid	24	4,0 %
TOTAL	596	100,0 %

b) Comercialización y Preventas

A cierre del año 2012, el Grupo ha firmado un total de 110 nuevas operaciones de preventa por importe de 30,5 millones de euros, lo que comparado con las 361 preventas realizadas al cierre del año 2011 supone un descenso del 69%. Las acciones para comercialización del stock se han centrado en la realización de campañas de promociones con entidades financieras en las se han cerrado acuerdos para ofrecer un producto más ajustado en precio además de conseguir sinergias en la comercialización de las viviendas utilizando la red local del banco, así como el soporte de las sociedades inmobiliarias de su grupo de empresas.

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 2012 se han preadjudicado 3 viviendas, de 242 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

☐ **Oferta previa:** El número de viviendas en oferta previa alcanza las 242 viviendas en 4 proyectos.

☐ **Constitución:** Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.

☐ **Gestión:** Al cierre del año 2012 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

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2012 alcanzan 2,2 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al mismo periodo del año anterior de un 6,6 %. Esta reducción deriva de las transmisiones que se han realizado durante el año 2012 de dos edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial.

En los cuadros siguientes se detallan los parámetros más relevantes de los inmuebles que constituyen el Patrimonio en Explotación del Grupo a 31 de diciembre de 2012

a) Viviendas en Alquiler

PATRIMONIO QUABIT RESIDENCIAL							
INMUEBLE	TIPOLOGÍA	UDS	M² ALQUILABLES	UDS ALQUILADAS		M² ALQUILADOS	
				UDS	%	M²	%
D15-B - Gualajara	Viviendas	86	9.843,20	50	56,2%	5.450,25	55,37%
	Locales	3	612,90	1	33,33%	122,05	19,91%
La Florida Valencia	Viviendas	34	1.829,25	31	91,18%	1.669,75	91,28%
	Locales	1	419,00	1	100,00%	419,00	100,00%
	Garajes	26	639,06	10	38,46%	264,99	41,47%
	Trasteros	1	5,00	1	100,00%	5,00	100,00%
Total		151	13.348,41	94	62,25%	7.931,04	59,42%

b) Terciario e Industrial

PATRIMONIO QUABIT TERCIARIO				
INMUEBLE	TIPOLOGÍA	M² ALQUILABLES	M² ALQUILADOS	
			M²	%
Hospitalet- Plaza Europa	Oficinas	5.481,00	4.247,00	77,49%
	Locales	2.212,00	1.845,00	83,41%
	Trasteros	482,00	75,00	15,56%
	Garajes Inquilinos	120 UDS	40 UDS	41,67%
	Garajes Rotación	120 UDS	0 UDS	0,00%
Escuela Hostelería	Complejo Ocio	6.583,00	6.583,00	100,00%
Instituto Valenciano Paella	Complejo Ocio/Restaurc.	15.660,00	0,00	0,00%
Pitch & Putt San Jorge	Club social	780,12	0,00	0,00%
Total M²		31.198,12	12.750,00	40,87%
Total UDS		240	40	16,67%

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

1.5.1.- Evolución de la acción

La cotización de Quabit bajó desde 0,081 euros al cierre de 2011 hasta 0,046 euros al cierre de diciembre de 2012, lo que representa una disminución de 43,2% Durante el mis-

mo periodo el Ibex-35 experimentó una caída de un 4,7% mientras los índices de los que Quabit forma parte experimentaban las siguientes variaciones: El Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid bajaba un 4,7% y el Ibex Small Cap caía un 24,4% en el mismo periodo.

Indices	30/12/2011	31/12/2012	Var. % 2012
Ibex 35 (España)	8.566,30	8.167,50	(4,7%)
Servicios financieros e Inmobiliarios	649,01	618,38	(4,7%)
Ibex Small Cap	4.483,00	3.387,00	(24,4%)

Fuente: Infobolsa

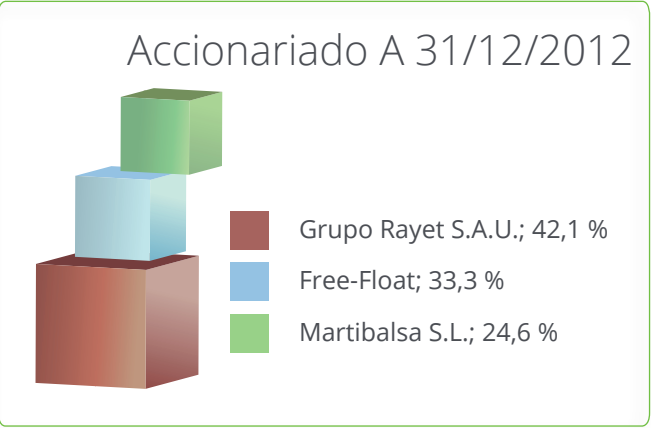
Cotizacion al cierre 30/12/2011 (€/acción)	0,081
Cotizacion al cierre 31/12/2012 (€/acción)	0,046
% Variación	(43,2%)
Capitalizacion bursatil al cierre 31/12/12 (€)	58.886.686
Cotización máxima (19/01/12) (€/acción)	0,128
Cotización mínima (28/11/12) (€/acción)	0,038
Cotizacion media (€/acción)	0,058
Volumen medio diario de contratación (titulos)	7.959.744
Títulos negociados en el periodo	2.037.694.398
Volumen medio diario de contratación (€)	492.432
Efectivo negociado en el periodo (€)	126.062.630
Numero total de acciones	1.280.145.353

Fuente: Infobolsa

sión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. Los administradores de la Sociedad Dominante remitieron, a requerimiento de la CNMV, información sobre los impactos que dicha situación pudiera tener en distintos aspectos de la actividad del Grupo. Esta información está disponible en la página web de la CNMV como Información Adicional a la Declaración Intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2012.

Con fecha 28 de septiembre de 2012 NCG Corporación Industrial, S.L.U., entidad controlada por el FROB, remitió a la CNMV una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una venta de 5.791.208 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación la participación de NCG Corporación Industrial, S.L.U en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%, por lo que ha quedado por debajo del umbral del 3% utilizado para la indicación del free-float.

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2012.



1.6.- Órganos de Gobierno

El 26 de abril de 2012 Quabit celebró la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en la que resultaron aprobados con mayoría suficiente todos los puntos incluidos en el orden del día.

El Consejo de Administración celebrado el 28 de junio de 2012, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y en el marco del proceso

de adaptación y mejora de la estructura de la Compañía que se está llevando a cabo, aprobó los siguientes acuerdos:

I.- Nombrar a D. Jorge Calvet Spinatsch como Vicepresidente del Consejo de Administración.

II.- Unificar el Comité de Auditoría y Cumplimiento y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en una sola comisión, denominada Comisión de Auditoría, Nombramientos, y Retribuciones, que asume todas las funciones de las anteriores quedando compuesta como sigue:

Presidente D. Manuel Terme Martínez (Independiente)

Vocal D. Alberto Pérez Lejonagoitia (Dominical)

Vocal Dña. Claudia Pickholz (Independiente)

Asimismo, el Consejo de Administración aceptó la renuncia de D. Javier Somoza Ramis, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus Comisiones.

Con fecha 8 de octubre de 2012 Quabit comunica a la CNMV que el Consejo de Administración celebrado el día 5 de octubre aprobó el nombramiento de D. Miguel Ángel Melero Bowen como Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad y de su Comité de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

Con fecha 31 de octubre de 2012 Quabit comunica a la CNMV que el Consejero Delegado Don Alberto Quemada Salsamendi ha hecho efectiva su renuncia como Consejero Delegado y miembro del Consejo de Administración de Quabit. Sus funciones serán desempeñadas por Don Félix Abánades López, Presidente y Consejero Delegado de la compañía.

Tras estos cambios la composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión Intermedio Consolidado es la que se detalla a continuación:

El día 16 de octubre de 2012 se hizo efectiva la baja de la negociación en las Bolsa de Valores de Barcelona y Bilbao. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

1.5.2.- Accionariado

Con fechas 3 de febrero, 29 de marzo, 5 de julio, 16 de octubre y 28 de diciembre de 2012, Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV notificaciones respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre accio-

nes en sociedades cotizadas, por las que comunicó transmisiones y ventas de acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras estas transmisiones la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante se ha reducido desde el 49,932 % de 31 de diciembre de 2011 al 42,132 % al 31 de diciembre de 2012.

En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admi-

Nombre	Título	Comisión de Auditoría Nombres y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical	
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria

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

No se han producido hechos significativos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 2012.

La gestión del Grupo durante el año 2012 ha tenido como elementos destacables los siguientes:

- Acuerdo de refinanciación: En el año 2011 la Sociedad Dominante inició un proceso de refinanciación que culminó en Enero de 2012 con la firma de un Acuerdo Marco de Refinanciación con la práctica totalidad de sus entidades financieras. Durante el periodo de

negociación se habilitaron fórmulas transitorias de liquidez que quedaron consolidadas con la ratificación del acuerdo.

- Reducción de Capital: La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 26 de abril de 2012 aprobó una reducción de capital social por un importe de 243.227.617 euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido por consecuencia de pérdidas.
- La Sociedad Dominante ha acometido a lo largo de todo el año una revisión organizativa para optimizar los recursos necesarios para el desarrollo de su actividad. Con ello ha reducido de forma relevante su estructura de gastos operativos. Alguna de las medidas de reducción han tenido un coste excepcional imputado íntegramente al año 2012.

Como consecuencia de estas actuaciones, se han producido los siguientes impactos en los Estados Financieros del Grupo:

- Se ha reducido el endeudamiento bruto bancario del Grupo en 417.564 miles de euros.
- La estructura de vencimientos de la deuda bancaria del Grupo se modificó.
- La estructura de Capital Social ha quedado adaptada a la situación patrimonial de la Sociedad Dominante tras

la reducción de capital realizada en abril de 2012. Por otra parte, la concesión de préstamos participativos por parte de las entidades financieras, como fórmula para financiar parte de la carga financiera, reduce el impacto que la misma tiene sobre los fondos propios.

- La transformación de la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como Entidades bancarias participaban en la misma, permite una operativa más flexible en relación con los activos en garantía.

Los Acuerdos de Refinanciación firmados en enero de 2012 incluyen la concesión de líneas de crédito para cubrir necesidades de tesorería de la Sociedad Dominante hasta un importe de 49.300 miles de euros. En el periodo comprendido entre el inicio de la negociación y el 31 de diciembre de 2012 se han recibido fondos por importe de 43.442 miles de euros, de los cuales 16.300 miles de euros estaban dispuestos a 31 de diciembre de 2011 (Nota 11.1), según se indica en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2011. Asimismo se habilitó una línea para cubrir el pago de los costes de la operación de refinanciación y se obtuvieron líneas de financiación para el mantenimiento de los activos por un periodo determinado.

Pese a estos factores que contribuyen a mitigar el marco de riesgos en el que el Grupo desarrolla su actividad, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que persisten elementos de incertidumbre y riesgo sustanciales. Los principales indicadores económicos (fundamentalmente la tasa de desempleo y la evolución del PIB) siguen sin manifestar síntomas de mejora, lo que impacta desfavorablemente en el desarrollo de la actividad en el mercado inmobiliario. Esta situación dificulta, de forma significativa, la puesta en valor de los activos y la generación de los ingresos previstos en el plan de negocio de la refinanciación firmada en enero de 2012, y provoca que el fondo de maniobra sea negativo en 85.402 miles de euros. Por ello, la gestión de la Sociedad Dominante a corto plazo se centrará en realizar las acciones necesarias para dar cobertura a estos desequilibrios.

4. Actividades en materia de i+d

Durante el ejercicio 2012 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

5. 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 2012 no se han realizado operaciones con acciones propias. A 31 de diciembre de 2012 hay en autocartera 928.441 acciones, que representan un nominal de 9 miles de euros.

6. Informac. artículo 61 bis de la ley del mercado de valores

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el art. 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (ver apartado 7).

7. Informe anual de gobierno corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), que forma parte de este Informe de Gestión, se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2012

C.I.F.: A96911482

Denominación social: QUABIT INMOBILIARIA, S.A

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
03/08/2012	12.801.453,53	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.	539.355.868	0	42,132
JUAN JOSE GALIANO FRIAS	0	314.716.484	24,584

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

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 JOSE GALIANO FRIAS	MARTIBALSA, S.L.	314.716.484	24,584

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
GRUPO RAYET, S.A.U.	28/12/2012	Se ha descendido del 45% del capital Social
FONDO DE REESTRUCTURACIÓN ORDENADA BANCARIA	28/09/2012	Se ha descendido del 3% 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	539.355.868	42,132
CLAUDIA PICKHOLZ	10.000	0	0,001
JORGE CALVET SPINATSCH	10.000	0	0,001
MIGUEL BERNAL PEREZ-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.	539.355.868	42,132

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	42,136
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

El accionista Grupo Rayet, S.A.U. es deudor de la Sociedad por un importe de 28.480.106 euros. Este importe se ha derivado de diversas transacciones de índole financiera y comercial. El 5 de julio de 2012 la Sociedad transmitió a una de las sociedades participadas por Grupo Rayet, S.A.U., la posición que ostentaba en la UTE I-15., que era del 19,89 % y reconoció una cuenta a cobrar frente a esta U.T.E. por un importe de 4.629.194 miles de euros. Los acuerdos y compromisos mantenidos por la Sociedad y sociedades del Grupo Rayet y los cambios a los mismos habidos en el año 2012 son los siguientes: (i) dos contratos de arrendamiento de oficinas en los que la Sociedad es arrendataria; (ii) la Sociedad es garante solidaria del cumplimiento por parte de Grupo Rayet, S.A.U de un contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble; (iii) la Sociedad ha constituido una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 Miles de Euros de deudas de la U.T.E. I-15 con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria; (iv) durante el año 2012 se ha transmitido a un tercero una promoción en curso en la que una sociedad del Grupo Rayet actuaba como constructora , cancelándose el contrato de obra; (v) a raíz de que el Grupo Rayet, S.A.U. transmitió a la Sociedad todos y cada uno de los derechos ostentados en la U.T.E. E.P. Iriepal, Grupo Rayet, S.A.U. estaría obligada a paliar el menoscabo que en su caso pudiera producirse en determinadas circunstancias que pudieran derivar en una corrección valorativa a la baja de los derechos transmitidos;(vi) la Sociedad suscribió el 28 de junio de 2010 un contrato de línea de capital, que establece como condición para la efectividad de las Notificaciones de Suscripción que Grupo Rayet, S.A.U., haya entregado al suscriptor en préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad pretende incluir en la Notificación de Suscripción.

Nombre o denominación social relacionados
GRUPO RAYET, S.A.U.

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.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

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

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

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	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	--	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
ALBERTO PEREZ 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
DON MANUEL TERME MARTINEZ	--	CONSEJERO	22/06/2010	22/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	--	CONSEJERO	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	EJECUTIVO	31/10/2012

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

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

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	16,667

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 PEREZ LEJONAGOITIA	--	GRUPO RAYET, S.A.U.
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	--	GRUPO RAYET, S.A.U.

Número total de consejeros dominicales	2
% total del Consejo	33,333

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

CLAUDIA PICKHOLZ

Perfil

Licenciada en Ciencias Económicas, MBA por Harvard Business School y BA por la Universidad RUTGERS. Ha desarrollado su carrera profesional en compañías multinacionales como Elsevier España, Eastman Kodak, Kodak, Johnson's Wax, Coca-Cola, ocupando puestos de Dirección General con responsabilidad internacional.

Nombre o denominación del consejero

JORGE CALVET SPINATSCH

Perfil

Licenciado en Derecho y 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, como en GAMESSA Corporación Tecnológica, S.A. y en FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

Nombre o denominación del consejero

DON MANUEL TERME MARTINEZ

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 TMAvisory S.L., firma dedicada a la asesoría empresarial y corporativa de empresas.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	50,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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:

SI

Nombre del consejero

ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI

Motivo del cese

El ex-consejero comunicó su decisión de renuncia al cargo mediante carta dirigida a los Consejeros explicando que su decisión se enmarcaba dentro de la estrategia de la compañía para adaptarse al nuevo modelo de negocio del sector inmobiliario. Todo ello, dentro de una política de control de la gestión y racionalización de costes con el objetivo de adaptarse a las especiales circunstancias del mercado y de la economía en general.

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
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ

Breve descripción
El Consejero Delegado 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:

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:

SI

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	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI

La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

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
Retribucion Fija	846
Retribucion Variable	200
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	300

Total	1.346
-------	-------

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

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	1.026	0
Externos Dominicales	30	0
Externos Independientes	290	0
Otros Externos	0	0
Total	1.346	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	1.346
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
JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	ALTO DIRECTIVO
SUSANA GUTIERREZ GARCIA	ALTO DIRECTIVO
JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	ALTO DIRECTIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	813
---	-----

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	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----

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
--

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>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.</p> <p>La forma de retribucion de los miembros del Consejo viene recogida en el articulo 22 de los Estatutos Sociales, que establece que el cargo de consejero será retribuido. La Junta General determinará la retribución total máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración, que será una cantidad alzada determinada por la Junta General de Accionistas con carácter anual o por el período de tiempo que la propia Junta decida.</p> <p>Las cantidades correspondientes a cada consejero podrán ser libremente distribuidas por el Consejo de Administración en función de los criterios que el propio Consejo determine dentro de los límites aprobados por la Junta General de Accionistas.</p> <p>Expresamente se autoriza a 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 otros valores que den derecho a la obtención de acciones, 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 219 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>La retribución prevista en este artículo será además compatible e independiente de los sueldos, retribuciones fijas o variables, entregas de acciones u opciones sobre acciones, retribuciones referenciadas al valor de las acciones, indemnizaciones, incluyendo por cese, así como pensiones de jubilación 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.</p> <p>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.</p> <p>Asimismo, el artículo 31 del Reglamento del Consejo relativo a la retribución de los Consejeros establece lo siguiente:</p> <p>1.El Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas, con arreglo a las previsiones estatutarias.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A estos efectos, el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno aprobará un informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros que tratará, como mínimo, los aspectos regulados por el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como la normativa de la CNMV que la desarrolle, o cualquier otra norma que pueda resultar de aplicación.</p> <p>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.</p> <p>5.Adicionalmente, los Consejeros podrán recibir su remuneración 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, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad.</p>

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>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.</p> <p>7.En su caso, 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.</p> <p>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.</p> <p>9.El Consejo deberá someter a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, el informe sobre remuneraciones 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>10.La Memoria anual de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los Consejeros durante el ejercicio e incluirá:</p> <p>a)El desglose individualizado de la remuneración por cada tipología de Consejero, que incluirá, en su caso:</p> <p>(i)Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas;</p> <p>(ii)La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;</p> <p>(iii)Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;</p> <p>(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;</p> <p>(v)Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;</p> <p>(vi)Las remuneraciones percibidas como Consejeros de otras empresas del grupo;</p> <p>(vii)Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los Consejeros ejecutivos;</p> <p>(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.</p> <p>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:</p> <p>(i)Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;</p> <p>(ii)Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;</p> <p>(iii)Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de</p>

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
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.	SI
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.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

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:

SI

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 24 de febrero de 2012, y por su Consejo de

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
Administración celebrado en la misma fecha, establece literalmente lo siguiente:
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 Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la ‘Sociedad’) formula el presente informe anual:
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.
Asimismo, el actual 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, establece que junto con el Informe Anual de Gobierno Corporativo, 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 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.
De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración y el citado artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores, el presente informe será difundido y 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.Política de remuneraciones de la Sociedad para el año en curso y para ejercicios futuros.
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.
Esta política persigue que la retribución de los Consejeros se corresponda con la dedicación de los mismos fomentando la motivación y retención de los profesionales más cualificados y tomando 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 se persigue que el importe de las retribuciones ofrezca incentivos para su dedicación y permanencia en la Sociedad, sin comprometer su independencia.
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 ha mantenido los principios generales de dicha política durante los ejercicios siguientes adaptándola a las circunstancias de la Sociedad y del mercado en cada momento.
Política retributiva a aplicar por la Sociedad para este ejercicio 2012 y ejercicios futuros:
Se mantendrá la política marco vigente adaptada a las nuevas condiciones contractuales de cada caso y tipología de

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
consejero, proponiéndose a la Junta General aprobar una retribución máxima de hasta 1.200.000 Euros para el conjunto del Consejo de Administración, pudiendo ser distribuida libremente por el Consejo de conformidad con la política retributiva que se acuerde en cada caso para cada tipo de consejero.
Esta propuesta para el ejercicio 2012 se considera ajustada a la línea retributiva de reducción y contención de gastos implantada por la Sociedad, ya que es un 20% inferior a la aprobada durante el ejercicio anterior. Además, la propuesta supone un tope de gasto que no pretende ser cubierto en su totalidad, siendo previsible que la cantidad abonada finalmente sea inferior, salvo que se produzcan cambios en la composición del Consejo.
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 1.200.000Euros entre los miembros del Consejo de Administración de conformidad con los criterios que el propio Consejo acuerde.
De conformidad con dicha propuesta, la política de retribuciones a aplicar durante el ejercicio 2012 se basa sobre los siguientes parámetros generales (cantidades fijas brutas anuales):
(i)Presidente: 131.250Euros
(ii)Consejero Delegado: 400.000Euros ()
(iii)Consejeros Independientes: 45.000Euros
(iv)Otros Externos: 30.000Euros ()
(v)Resto de Consejeros: 13.500Euros ()
(vi)Por pertenecer a Comisiones de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y de Auditoría incluidos los Presidentes: 22.500Euros por consejero y año.
(vii)Por presidir Comisiones en adición a la pertenencia: 22.500Euros por consejero y año
() El contrato del Consejero Delegado, suscrito en 2009, contempla que desde el ejercicio 2011 su retribución anual comprenderá una cantidad de 400.000Euros fijos así como una cantidad de 200.000 Euros variables, atendiendo al cumplimiento de los objetivos y la evaluación del desempeño que se establezcan en cada momento con carácter anual.
() En la actualidad no hay ningún consejero perteneciente a esta categoría.
() En la actualidad, los consejeros dominicales de Grupo Rayet no perciben retribución alguna.
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 que puede ser modificada si se alteran dichas circunstancias con la finalidad de adecuarla a la realidad y necesidades de cada caso, todo ello y en todo caso, dentro de los parámetros generales y con los límites aprobados por la Junta General de Accionistas.
3.Resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011 y detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los Consejeros.
La Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 28 de junio de 2011 aprobó una retribución máxima de hasta 1.500.000Euros para el conjunto del Consejo de Administración, cantidad igual a la aprobada para el año anterior y un 25% inferior a la aprobada en el ejercicio 2009. De los 1.500.000Euros autorizados, la remuneración agregada a los consejeros satisfecha durante el ejercicio 2011 ascendió a la cantidad de 1.306.000Euros. Esta cantidad se distribuyó de la siguiente manera: (i) Consejeros Ejecutivos (Presidente y Consejero Delegado): 981 miles de Euros en 2011, (ii) Consejeros Externos Dominicales: 3 miles de Euros en 2011, (iii) Consejeros Externos Independientes: 270 miles de Euros en 2011, y, (iv) Otros externos: 52 miles de Euros en 2011.
A este respecto se debe tener en cuenta que:

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
(i) En fecha 29 de marzo de 2011 presentó su dimisión el Consejero CXG Corporación Caixagalicia,S.A., percibiendo en consecuencia su retribución hasta dicha fecha.
(ii) En fecha 28 de junio de 2011 D. Pau Guardans i Cambó presentó la dimisión de su cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, permaneciendo en el Consejo en su calidad de Vocal y percibiendo por tanto su retribución desde dicha fecha como Consejero perteneciente a la categoría 'Otros Externos'. Finalmente, en fecha 19 de diciembre de 2011 presentó su dimisión como miembro del Consejo de Administración.
De conformidad con la política retributiva aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2011, el devengo por los distintos conceptos se produce mensualmente y su pago en los diez primeros días del mes siguiente. Las cantidades se dividen entre doce (12) meses y se percibirán mensualmente.
A continuación se detallan las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los Consejeros de la Sociedad durante el ejercicio 2011:
CONSEJEROS
D. FELIX ABÁNADES: 131.250Euros (retr.fija)
D. ALBERTO QUEMADA: 349.285Euros (retr.fija), 500.000Euros (variable). Total 849.285Euros.
D. JORGE CALVET: 45.000Euros (retr.fija), 22.500Euros (Presidencia Comisión), 45.000Euros (Vocal Comisiones). Total 112.500Euros.
D. CLAUDIA PICKHOLZ: 45.000Euros (retr.fija), 22.500Euros (Vocal Comisión). Total 67.500Euros.
D. PAU GUARDANS: 52.500Euros (retr.fija)
D. MIGUEL BERNAL
D. ALBERTO PEREZ
D. MANUEL TERME: 45.000Euros (retr.fija), 22.500Euros (Presidencia Comisión), 22.500Euros (Vocal Comisión). Total 90.000Euros.
CXG.CORP.CAIXAGALICIA:3.375 Euros (retr.fija)
Total Retribución Fija: 671.410Euros
Total Retribución Variable: 500.000Euros
Total Presidencia Comisión: 45.000Euros
Total Vocal Comisión: 90.000Euros
Total:1.306.410Euros
En relación con el cuadro anterior, se hacen constar las siguientes circunstancias:
(i)La retribución del Consejero Delegado incluye la retribución variable generada desde el ejercicio 2009, que se abona en 2011 en un único pago de conformidad con lo establecido en su contrato. La retribución del Consejero Delegado para el actual ejercicio y posteriores se incluye en el apartado segundo del presente informe.
(ii)Durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no concedió 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 D. Alberto Quemada Salsamendi, por un importe de cobertura de 150 miles de Euros, con un coste anual de 400 Euros aproximadamente.
(iii)No se han percibido durante el ejercicio 2011 ningún otro componente fijo, variable, en metálico, en especie, en acciones, en función de resultados o rendimientos de la Sociedad, prestaciones, aportaciones, derechos, indemnizaciones, remuneraciones suplementarias, anticipos, otros beneficios, créditos, o cualquier otro concepto retributivo distinto a lo indicado en el cuadro incluido en este apartado. Todo ello, a excepción del seguro de vida indicado anteriormente a favor del Consejero Delegado.
Por último, se hace constar que la Sociedad mantiene un contrato con el Consejero Ejecutivo D. Alberto Quemada

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones	
Salsamendi en el que, entre otras cuestiones de menor relevancia, se prevé:	
(i) Una retribución con un componente fijo y otro variable, en las cuantías indicadas en el apartado segundo del presente informe.	
(ii) 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, así como que la Sociedad se hará cargo de la prima de un seguro de vida para supuestos de fallecimiento limitado cuantitativamente.	
(iii)La obligación de la Sociedad de pagarle una indemnización en caso de despido improcedente del 50% de una anualidad de su salario 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.	
(iv)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 (iii) anterior, así como una liquidación de su participación en el plan de incentivos bajo determinadas condiciones.	
Asimismo, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno de la entidad, en su reunión celebrada el 28 de junio de 2012, y por su Consejo de Administración celebrado en la misma fecha, modificaron dicha política retributiva que quedará establecida como sigue, con efectos a partir del mes de julio de 2012:	
Presidente: 250.000 Euros /año	
Vicepresidente: 100.000 Euros / año	
Consejero Delegado: 400.000 Euros /año Bonus 200.000 Euros /año	
Consejeros Independientes: 60.000 Euros / año	
Perteneencia a la comisión: 30.000 Euros / año (1)	
Presidencia de la comisión: 30.000Euros / año (1)	
Consejero dominical: 30.000 / año (2)	
(1) Sólo se cobra por presidir/pertenecer a una comisión con independencia de a cuantas comisiones se pertenezca o se presida. (2) Los consejeros dominicales no perciben retribución adicional por pertenencia o presidencia de comisión.	
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?	SI
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 denominacion social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	Administrador Único
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	Apoderado General
MIGUEL BERNAL PEREZ-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:

SI

Descripción de modificaciones
En la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de abril de 2012, la Sociedad procedió en el punto Decimosegundo a presentar, a efectos informativos, el nuevo Texto del Reglamento del Consejo de Administración con las modificaciones acordadas con posterioridad a la última Junta General de Accionistas. Todo ello, para su adaptación a la nueva normativa vigente y para mejorar su redacción. En concreto, se modificaron los artículos 7,8,13,16,18,31 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:

a) 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 presente Reglamento. 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 período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En particular se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que impida su calificación como Independiente.

También podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el artículo 8.5.

5. Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados;

- Cuando se vean 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:

SI

Medidas para limitar riesgos
<p>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:</p> <p>1.El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros y asumirá la presidencia de todos los órganos de gobierno y administración de la Sociedad, a excepción de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y del Comité de Auditoría, correspondiéndole ejecutar los acuerdos del propio Consejo. Sin perjuicio de esto, en el momento del nombramiento de cada nuevo Presidente, el Consejo deberá determinar claramente cuales son las facultades que se delegan en la persona nombrada.</p> <p>2.El Presidente podrá tener delegadas competencias ejecutivas.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6.El Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento el cese del Presidente mediante acuerdo adoptado por la mayoría de los miembros asistentes.</p> <p>7.El voto del Presidente no tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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

SI

Explicación de las reglas
<p>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.</p>

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
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

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 2012 existe 1 Consejera sobre un total de 6 miembros, representando por tanto un 16,66% 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:

SI

Señale los principales procedimientos
El artículo 19.4 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	9
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
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)Tengan 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?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿ Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

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	5	5

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	45,5	55,6

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 ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PROMOCIONES GUADALAJARA 88, S.A.	100,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	100,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	76,830	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	ACTIVIDADES Y DESARROLLOS G-55, S.L.	36,790	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RESTABLO INVERSIONES, S.L.	100,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	SELENZA THALASSO, S.L.	0,001	ADMINISTRADOR

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			OR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET REHABILITACIÓN, S.L.	99,900	SOCIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET, S.A.	100,000	PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PROMOCIONES SEBASTIAN EL CANO, S.L.	100,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET HOTELES, S.L.	0,001	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET MEDIOAMBIENTE, S.L.	100,000	SOCIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	CLAUDIO COELLO 67, S.L.U.	0,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	SELENZA REAL ESTATE, S.L.	20,000	ADMINISTRADOR UNICO
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	QUABIT COMUNIDADES, S.L.	0,000	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL CONSEJERO
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	PRADERAS DE VALDELAGUA, S.L.	25,000	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

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:

SI

Detalle del procedimiento
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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:

SI

Explique las reglas
<p>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.</p> <p>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.</p>

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:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	DOMINICAL
JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON MANUEL TERME MARTINEZ	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	DOMINICAL
CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	INDEPENDIENTE

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	SI

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
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	SI
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	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
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	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

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.

c) 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.

d)Asunción de las funciones y condición de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno por la Comisión de Auditoría

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16. b) 7 anterior, en Consejos de reducidas dimensiones, o cuando las circunstancias así lo aconsejen, la Comisión de Auditoría podrá asumir las funciones y la condición de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, siendo suficiente en este caso que al menos uno de los miembros del Comité sea un Consejero independiente.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012 establece lo siguiente:

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Finalidad.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los principios de actuación de la Comisión Ejecutiva de Quabit Inmobiliaria, S.A., las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros.

Artículo 2. Interpretación.

Este Reglamento de la Comisión Ejecutiva se interpretará de conformidad con las normas legales y estatutarias que sean de aplicación y con los principios y recomendaciones sobre Buen Gobierno Corporativo mantenidos en los informes oficiales emitidos en España.

Artículo 3. Modificación.

1. El Reglamento podrá modificarse a iniciativa de la Comisión Ejecutiva, acordada por mayoría de votos de sus miembros, presentes o representados. Todas las modificaciones serán acordadas por el Consejo de Administración, con el número de votos favorables previstos en los Estatutos Sociales.

2. La convocatoria de la Comisión a tal efecto, en este caso, habrá de efectuarse con una antelación mínima de diez días.

Artículo 4. Difusión.

1. Los miembros de la Comisión tienen la obligación de conocer, cumplir y hacer cumplir el Reglamento. A tal efecto, el Secretario de la Comisión facilitará a todos ellos un ejemplar del mismo.

Capítulo II. FUNCIONES DE LA COMISION

Artículo 5. Función.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tendrá las siguientes competencias:

. Apoyar al Consejo de Administración en la determinación de la Estrategia de la Sociedad, de acuerdo con las líneas maestras acordadas por este órgano, elaborando las correspondientes propuestas e informes sobre esta materia.

. Asesorar al Consejo sobre las principales magnitudes e hitos del plan estratégico y del presupuesto anual

. Cuando no esté previsto expresamente en el plan estratégico o en el presupuesto anual, corresponde a la Comisión Ejecutiva asesorar sobre:

- Constitución de nuevas sociedades o participación en sociedades ya existentes, cuando se requiera la aprobación del Consejo.

- Proyectos de inversión cuya aprobación corresponda al Consejo.

- Enajenación de participaciones en el capital de sociedades o de otros activos que deba ser aprobada por el Consejo.

- Desarrollos de nuevas líneas de actividades y operaciones financieras que, por su gran relevancia, a juicio del

Consejo, puedan afectar a la estrategia de la Sociedad.

- Operaciones de fusión, absorción, escisión o concentración en que esté interesada cualquiera de las sociedades participadas directamente por la compañía.

- Celebración de Acuerdos a largo plazo ya sean comerciales, industriales o financieros, con importancia estratégica para la compañía.

- También informará al Consejo sobre todas aquellas materias que no siendo competencia de las restantes Comisiones, dicho órgano pueda someterle.

La Comisión Ejecutiva resolverá además sobre las siguientes cuestiones:

. Análisis y aprobación de inversiones, desinversiones y gastos que puedan suponer un riesgo para la compañía y en concreto, con los siguientes límites:

- Aprobación de aquellas inversiones, desinversiones, contrataciones y gastos no planificados dentro del presupuesto de cada área de negocio y que no excedan de tres millones de euros (3.000.000 Euros).

- Aprobación de aquellas inversiones y desinversiones, contrataciones y gastos planificados en el presupuesto de cada área de negocio y que no excedan de veinte millones de euros (20.000.000 Euros).

. Revisión de los resultados obtenidos mensualmente por cada línea de negocio, en los distintos ámbitos funcionales de la empresa: financiero, comercial, etc. con el objetivo de analizar las desviaciones existentes frente a los presupuestos o planes inicialmente desarrollados y determinar los planes de actuación que correspondan para hacer frente a las desviaciones.

. Análisis de la situación del conjunto de la Sociedad con relación a los siguientes aspectos:

- Inversiones y gastos realizados.

- Situación de tesorería de la Sociedad.

- Situación de la cartera de suelo.

. Análisis y revisión de aquellos aspectos de la gestión de la Sociedad que los Consejeros consideren relevantes para su tratamiento por parte de esta Comisión.

. Aprobación de constitución de UTES o de cualquier otra alianza empresarial para obra y desarrollo concreto.

. Supervisión y Aprobación de modificaciones organizativas de nivel igual o superior a Director General, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

. Contratación de puestos directivos que pertenezcan al Comité de Dirección, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

Los límites económicos prefijados en este artículo podrán ser revisados anualmente por decisión del Consejo de Administración a propuesta de la Comisión Ejecutiva.

Capítulo III. ESTRUCTURA DE LA COMISION.

Artículo 6. Composición cualitativa y cuantitativa.

6.1.- La Comisión Ejecutiva estará compuesta al menos por tres miembros, siendo éstos los Consejeros que nombre el Consejo de Administración, por un periodo no superior al de su mandato y sin perjuicio de poder ser elegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros.

6.2.- La adopción de los acuerdos de nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva requerirá el voto favorable de, al menos, los dos tercios de los miembros del Consejo de Administración.

6.3.- Actuará como Presidente de la Comisión Ejecutiva el Presidente del Consejo de Administración. También designará un Secretario, que podrá no ser miembro del Consejo, el cual auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión, ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones, el contenido de las deliberaciones y los acuerdos adoptados.

6.4.- La delegación permanente de facultades por parte del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo de Administración, salvo las que sean legalmente indelegables.

6.5.- Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Artículo 7. El Presidente.

7.1.- Corresponde al Presidente la facultad de convocar la Comisión, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates.

7.2.- En ausencia del Presidente, asumirá sus funciones el miembro de la Comisión Ejecutiva en que delegue el Presidente.

Artículo 8. El Secretario.

8.1. El Secretario de la Comisión Ejecutiva será el Secretario del Consejo de Administración y auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión, ocupándose, de prestar a sus miembros Consejeros el asesoramiento y la información necesarias, de conservar la documentación social, de reflejar debidamente en los libros de actas el desarrollo de las sesiones y de dar fe de los acuerdos del órgano.

8.2. El Secretario cuidará de la legalidad formal y material de las actuaciones de la Comisión y garantizará que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados.

Capítulo IV. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION

Artículo 9.- Reuniones y convocatoria.

9.1. La Comisión se reunirá cuando la convoque su Presidente y en todo caso cada mes. En todo caso cada vez que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

9.2. La convocatoria de las reuniones se efectuará por carta, fax o correo electrónico, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres días. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante debidamente resumida y preparada.

Artículo 10.- Desarrollo de las reuniones.

10.1. La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran al menos la mitad más uno de sus miembros, presentes o representados.

10.2. El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los miembros de la Comisión en las deliberaciones del órgano.

10.3. Salvo en los casos en que específicamente se haya establecido otro quórum de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados en la sesión.

10.4. En lo no previsto especialmente, se aplicarán las normas de funcionamiento establecidas en el Reglamento del Consejo, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de la Comisión.

10.5. A las reuniones de la Comisión asistirá en todo caso el Director General de Negocio, y podrán asistir, asimismo, los directivos de la Sociedad con voz y sin voto, cuando fuera requerida su asistencia por la Comisión.

10.6. La Comisión Ejecutiva remitirá al Consejo de Administración para su conocimiento copia de las actas de las sesiones que se celebren.

Capítulo V. DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA COMISION.

Artículo 11.- Facultades de información e inspección.

Tendrá las facultades inherentes a su condición de miembro del Consejo de Administración y en particular las establecidas en el artículo correspondiente del Reglamento del Consejo de Administración.

Artículo 12.- Retribución.

El miembro de la Comisión tendrá derecho a obtener la retribución que, en su caso, se fi

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.

b)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. Adicionalmente, en Consejos de reducidas dimensiones, o cuando las circunstancias así lo aconsejen, la Comisión de Auditoría podrá asumir las funciones y la condición de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, siendo suficiente en este caso que al menos uno de los miembros del Comité sea un Consejero independiente.

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 cumplimiento 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.

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	COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA
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 2012 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. Se encuentra disponible en la Web de la compañía y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

La sociedad cuenta con un reglamento propio de dicha comisión aprobado en fecha 21 de diciembre de 2012.

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 2012 se ha procedido a modificar dicho artículo al objeto de mejorar su redacción. Asimismo, durante dicho ejercicio el Comité de Auditoría elaboró un informe anual sobre las actividades de la comisión. Se encuentra disponible en la Web de la compañía y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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:

SI

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:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	COMERCIAL	Recepción de servicios	530
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	FINANCIERA	Ingresos financieros	1.023

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	COMERCIAL	Prestación de servicios	3
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	COMERCIAL	Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	9
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	COMERCIAL	Otros ingresos	285

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)
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	CONTRACTUAL	Otros gastos	587
JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	COMERCIAL A TRAVÉS DE SOCIEDAD VINCULADA POR RAZÓN DE PARENTESCO DEL DIRECTIVO	Recepción de servicios	146

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.

SI

Nombre o denominación social del consejero

ALBERTO PEREZ 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) Autorización en relación con la refinanciación de Grupo Rayet, S.A.U.
- (ii) Acuerdo Marco de prestación de servicios con Selenza Real Estate Investment.
- (iii) Operación en relación a la salida de Quabit Inmobiliaria, S.A. como socio de la UTE I-15 de Alovera (Guadalajara).
- (iv) Acuerdos en relación al arrendamiento del edificio sito en la Calle Mayor de Guadalajara.
- (v) Contrato de prestación de servicios informáticos suscrito con Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U.
- (vi) Operación entre Urbanitum Future, S.L., Grupo Rayet, S.A.U. y Quabit Inmobiliaria, S.A. en relación con parcelas sitas en Quer y Alovera.
- (vii) Contratación de nuevo responsable de la Dirección Económico-Financiera de la sociedad.

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) Autorización en relación con la refinanciación de Grupo Rayet, S.A.U.
- (ii) Acuerdo Marco de prestación de servicios con Selenza Real Estate Investment.
- (iii) Operación en relación a la salida de Quabit Inmobiliaria, S.A. como socio de la UTE I-15 de Alovera (Guadalajara).
- (iv) Acuerdos en relación al arrendamiento del edificio sito en la Calle Mayor de Guadalajara.
- (v) Contrato de prestación de servicios informáticos suscrito con Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U.
- (vi) Operación entre Urbanitum Future, S.L., Grupo Rayet, S.A.U. y Quabit Inmobiliaria, S.A. en relación con parcelas sitas en Quer y Alovera.
- (vii) Contratación de nuevo responsable de la Dirección Económico-Financiera de la sociedad.

Nombre o denominación social del consejero

MIGUEL BERNAL PEREZ-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) Autorización en relación con la refinanciación de Grupo Rayet, S.A.U.
- (ii) Acuerdo Marco de prestación de servicios con Selenza Real Estate Investment.
- (iii) Operación en relación a la salida de Quabit Inmobiliaria, S.A. como socio de la UTE I-15 de Alovera (Guadalajara).
- (iv) Acuerdos en relación al arrendamiento del edificio sito en la Calle Mayor de Guadalajara.
- (v) Contrato de prestación de servicios informáticos suscrito con Sistemas Integrales Cualificados, S.L.U.
- (vi) Operación entre Urbanitum Future, S.L., Grupo Rayet, S.A.U. y Quabit Inmobiliaria, S.A. en relación con parcelas sitas en Quer y Alovera.
- (vii) Contratación de nuevo responsable de la Dirección Económico-Financiera de la sociedad.

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 constituya 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:

- 1.El Consejo de Administración se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualesquiera de sus accionistas con participaciones significativas.
- 2.En ningún caso autorizará la transacción si previamente no ha sido emitido un informe positivo por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno valorando la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado de la misma.
- 3.Tratándose de transacciones ordinarias, bastará la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones

generales.

4.Las transacciones realizadas entre la Sociedad y sus accionistas significativos serán objeto de información en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en cualquier otro documento o medio de información que la legislación señale.

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 de la Información Financiera. Explicado en el anexo 'Control Interno de la Información Financiera'.

.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 como más relevante y los sistemas adoptados por el Grupo para su seguimiento en lo que se refiere a aspectos diferentes a los Sistemas de Control Interno para la elaboración de la Información Financiera que, según se indicaba anteriormente, se recogen en un capítulo separado del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

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.

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 ha tenido que realizar los oportunos ajustes de precios que han impactado negativamente en la cuenta de explotación.

El sistema de gestión establece mecanismos para analizar el impacto de esta situación en las magnitudes económico-financieras del Grupo. 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, 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 promotora inmobiliaria activa, pero paralelamente posicionarse además como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos para las entidades financieras.

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. Esta competencia se ha agudizado con la fuerte entrada de las entidades financieras como agente activo en el mercado inmobiliario.

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.

Durante el año 2012 los resultados de esta monitorización han llevado a búsquedas de colaboración con las entidades financieras para ofrecer un producto atractivo en precio y condiciones de financiación.

3.Riesgo de financiación.

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

Durante el año 2011 la Sociedad Dominante desarrolló un proceso de refinanciación que culminó el 18 de enero de 2012 con la firma de un Acuerdo de refinanciación.

4. Ilquidez 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 y realizando operaciones de desinversión dentro del marco del Acuerdo de Refinanciación..

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.

-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.

En relación con los costes asociados a los activos, los acuerdos de refinanciación incluyen tramos específicos cuya finalidad es dar cobertura financiera a dichos gastos de mantenimiento.

5. 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 pueda realizar las correcciones valorativas correspondientes, y tener su cartera de activos valorada de acuerdo con la situación del mercado.

6. 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.

7. Otros riesgos:

Actualmente, por las razones expuestas en apartados anteriores, los niveles de actividad productiva se han reducido de forma significativa en relación con años anteriores. Por este motivo, determinados riesgos de negocio no tienen la relevancia que han venido teniendo en el mapa de riesgos del Grupo en años anteriores. Se enumeran aquí en la medida en que forman parte de los sistemas de control de riesgos del Grupo, si bien su incidencia queda mitigada dado que su nivel de impacto se reduce con el nivel de actividad.

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.

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.

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 responsabilidad, 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 período 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.

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 graven tanto la tenencia como la adquisición o transmisión de bienes inmuebles.

Esta multiplicidad de entes con potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario, da lugar a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementar los tipos de gravámenes ya existentes, lo cual puede afectar al precio final de la viviendas y a generar cierta incertidumbre en cuanto al precio final que tendrá que afrontar el posible comprador.

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,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de litigios

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio se han producido los efectos derivados de sentencias desfavorables en algunos litigios en los que el Grupo estaba incurso.

Funcionamiento de los sistemas de control

Si bien se han producido estas sentencias desfavorables, el impacto económico de su acaecimiento se ha visto reducido dado que en años anteriores se habían registrado provisiones por riesgos y responsabilidades en función de las estimaciones de ocurrencia.

Riesgo materializado en el ejercicio

Carácter cíclico del sector inmobiliario, Riesgo de financiación, Ilquidez de las inversiones in

Circunstancias que lo han motivado

Durante el año 2012 se han mantenido las circunstancias desfavorables relacionadas con estos factores de riesgo.

Funcionamiento de los sistemas de control

La gestión del Grupo durante el año 2012 ha tenido como elementos destacables los siguientes:

.Acuerdo de refinanciación: En el año 2011 la Sociedad Dominante inició un proceso de refinanciación que culminó en Enero de 2012 con la firma de un Acuerdo Marco de Refinanciación con la práctica totalidad de sus

entidades financieras. Durante el periodo de negociación se habilitaron fórmulas transitorias de liquidez que quedaron consolidadas con la ratificación del acuerdo.

.Reducción de Capital: La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 26 de abril de 2012 aprobó una reducción de capital social por un importe de 243.227.617 euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido por consecuencia de pérdidas.

.La Sociedad Dominante ha acometido a lo largo de todo el año una revisión organizativa para optimizar los recursos necesarios para el desarrollo de su actividad. Con ello ha reducido de forma relevante su estructura de gastos operativos. alguna de las medidas de reducción han tenido un coste excepcional imputado íntegramente al año 2012.

Como consecuencia de estas actuaciones, se han producido los siguientes impactos en los Estados Financieros del Grupo:

.Se ha reducido el endeudamiento bruto bancario del Grupo en 417.564 miles de euros.

.La estructura de vencimientos de la deuda bancaria del Grupo se modificó.

.La estructura de Capital Social ha quedado adaptada a la situación patrimonial de la Sociedad Dominante tras la reducción de capital realizada en abril de 2012. Por otra parte, la concesión de préstamos participativos por parte de las entidades financieras, como fórmula para financiar parte de la carga financiera, reduce el impacto que la misma tiene sobre los fondos propios.

.La transformación de la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como Entidades bancarias participaban en la misma, permite una operativa más flexible en relación con los activos en garantía.

Los Acuerdos de Refinanciación firmados en enero de 2012 incluyen la concesión de líneas de crédito para cubrir necesidades de tesorería de la Sociedad Dominante hasta un importe de 49.300 miles de euros. En el periodo comprendido entre el inicio de la negociación y el 31 de diciembre de 2012 se han recibido fondos por importe de 43.442 miles de euros, de los cuales 16.300 miles de euros estaban dispuestos a 31 de diciembre de 2011. Asimismo se habilitó una línea para cubrir el pago de los costes de la operación de refinanciación y se obtuvieron líneas de financiación para el mantenimiento de los activos por un periodo determinado

Pese a estos factores que contribuyen a mitigar el marco de riesgos en el que el Grupo desarrolla su actividad, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que persisten elementos de incertidumbre y riesgo sustanciales. Los principales indicadores económicos (fundamentalmente la tasa de desempleo y la evolución del PIB) siguen sin manifestar síntomas de mejora, lo que impacta desfavorablemente en el desarrollo de la actividad en el mercado inmobiliario. Esta situación dificulta, de forma significativa, la puesta en valor de los activos y la generación de los ingresos previstos en el plan de negocio de la refinanciación firmada en enero de 2012, y provoca que el fondo de maniobra sea negativo en 85.402 miles de euros. Por ello, la gestión del Grupo a corto plazo se centrará en realizar las acciones necesarias para dar cobertura a estos desequilibrios.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

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	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

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 pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social y mantendrá accesible en todo momento a través de la página web de la Sociedad, para conocimiento de accionistas e inversores en general, la siguiente información:

- a)El anuncio de la convocatoria.
- b)El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosado por clases de acciones, si existieran.
- c)Los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- d)Los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- e)Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en el sitio de Internet por causas técnicas, la Sociedad deberá indicar en el sitio de Internet cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.
- f)Y en general, todos los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley o los Estatutos Sociales, deban facilitarse obligatoriamente.

Asimismo, en la página web de la Sociedad se habilitará 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.

En la página web de la Sociedad estará disponible el Reglamento que regule el funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas, que será de obligado cumplimiento para los accionistas. Para poder acceder al Foro y utilizar sus aplicaciones los accionistas y asociaciones voluntarias deberán registrarse aceptando los términos y condiciones descritos en el citado Reglamento disponible en la página web de la Sociedad. El acceso al Foro por parte de los usuarios registrados queda condicionado al mantenimiento, en todo momento, de la condición de accionista o de asociación voluntaria de accionistas debidamente constituida e inscrita.

Al Consejo de Administración corresponde establecer el contenido de la información a facilitar en la página web, de conformidad con lo que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda o, con su habilitación expresa, 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:

SI

Detalles 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. Si asistieran a la reunión varios Vicepresidentes, presidirá la Junta aquel a quien corresponda por razón de prioridad de número. Si no asistieran personalmente ni el Presidente ni alguno de los Vicepresidentes, será Presidente de la Junta 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 en fechas 27 de junio de 2007, 28 de junio de 2011 y 26 de abril de 2012, al objeto de lograr su adaptación a la 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 26 de abril de 2012 procedió en su punto Cuarto a la aprobación de la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas: 2,9,10,11,12,15,24,25 y 28, aprobando un nuevo texto refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Todo ello, para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital. 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	
26/04/2012	69,550	0,890	0,000	0,000	70,440

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 26 de abril de 2012, 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 2011.

El acuerdo se aprobó en el 63,91% de los votos válidamente emitidos.

2.- Examen y aprobación, en su caso, de la reducción del capital social en un importe de 243.227.617,07 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 0,20 euros a 0,01 euros por acción, y todo ello previa compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con las reservas disponibles. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales. Delegación de facultades.

El acuerdo se aprobó en el 65,05 % de los votos válidamente emitidos.

3.1- Aprobación de la modificación de los artículos 11, 12, 13 y 17 de los Estatutos Sociales para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, así como para la introducción de determinadas mejoras de carácter técnico.

El acuerdo se aprobó en el 65,06 % de los votos válidamente emitidos.

3.2- Aprobación de la modificación de los artículos 19 y 20 de los Estatutos Sociales para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, así como para la introducción de determinadas mejoras de carácter técnico.

El acuerdo se aprobó en el 65,06 % de los votos válidamente emitidos.

3.3- Aprobación de la modificación del artículo 22 de los Estatutos Sociales para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, así como para la introducción de determinadas mejoras de carácter técnico.

El acuerdo se aprobó en el 65,06 % de los votos válidamente emitidos.

3.4- Aprobación de un nuevo Texto Refundido de los Estatutos Sociales para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, así como para la introducción de determinadas mejoras de carácter técnico.

El acuerdo se aprobó en el 65,06 % de los votos válidamente emitidos.

4.1- Aprobación de la modificación de los artículos 2, 9, 10, 11, 12, 15, 24, 25 y 28 del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Todo ello, para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital.

El acuerdo se aprobó en el 65,06 % de los votos válidamente emitidos.

4.2- Aprobación de un nuevo Texto Refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Todo ello, para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital.

El acuerdo se aprobó en el 65,06 % de los votos válidamente emitidos.

5.- Reección de los auditores de cuentas de Quabit Inmobiliaria, S.A. y de su grupo consolidado para el ejercicio 2012.

El acuerdo se aprobó en el 65,05% de los votos válidamente emitidos.

6.- 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 65,05% de los votos válidamente emitidos.

7.1 Aprobación con carácter consultivo del Informe Anual sobre las remuneraciones de los Consejeros referido en el artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores, ratificando, entre otras cuestiones, las cantidades abonadas durante el ejercicio anterior de conformidad con el contenido de dicho informe.

El acuerdo se aprobó en el 63,79% de los votos válidamente emitidos.

7.2 Aprobación de la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2012.

El acuerdo se aprobó en el 63,91% de los votos válidamente emitidos.

8.- Autorización a los Sres. Consejeros en relación con el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

El acuerdo se aprobó en el 63,79% de los votos válidamente emitidos.

9.- Determinación de la página web corporativa de conformidad con el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

El acuerdo se aprobó en el 65,06% de los votos válidamente emitidos.

10.- Solicitud de cese de la negociación de la totalidad de las títulos de la Sociedad en las bolsas de Barcelona y Bilbao.

El acuerdo se aprobó en el 65,06% 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 65,06% 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.

SI

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 cada Junta.

La representación será siempre revocable, entendiéndose revocada por la asistencia personal a la Junta del representado así como por el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia.

Asimismo, se establece que 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.grupoqualit.com>. Asimismo, el modo de acceso al contenido de gobierno corporativo es el siguiente:----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, E.1.22, E.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando colicen 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

Cumple

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 manifesten 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 concorra 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:

- 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 (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

Explique

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros podrá recibir su remuneración 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 legadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad.

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

Cumple

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.

Explique

La Comisión Ejecutiva fue creada a finales del mes de diciembre de 2012, no habiéndose celebrado ninguna sesión durante el ejercicio.

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.

Explique

En el mes de marzo de 2012 el responsable de la función de auditoría interna dejó de formar parte de la empresa, habiéndose nombrado un nuevo responsable de esta función para el ejercicio 2013.

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:

- 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 y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- 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:

- Proponer al Consejo de Administración:
 - La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

En relación con el apartado B.1.11 relativo a las remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración, se hace constar que la percibida en el ejercicio 2012 por el Consejero Delegado D. Alberto Quemada Salsamendi incluye la retribución fija y variable generada en virtud de su contrato, así como el importe correspondiente a la indemnización por cese de mutuo acuerdo. Dicha indemnización no está incluida en el esquema retributivo fijado para los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio por ser excepcional y no se habría abonado de no producirse su salida.

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 2012. Asimismo, se hace constar que durante el ejercicio han causado baja en la empresa los Directivos D. Jesús Tortuero Roa, D. Juan Manuel Salgado Pol, D. Antonio Díaz-Barceló Caffarena, D. Álvaro Conde Herranz, y D. Javier Somoza Ramis. En consecuencia, la remuneración total indicada en dicho apartado incluye la retribución por salarios percibida por todos los miembros de la Alta Dirección habidos durante el ejercicio.

En relación con el apartado B.1.13, se hace constar que a 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no cuenta con cláusulas de garantía o blindaje mencionadas en dicho apartado, dado que durante el ejercicio dos de las tres personas indicadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2011 se han dado de baja en la compañía, y el período de blindaje de la tercera ha caducado antes de finalizar el año.

En relación con los apartados B.1.29 y B.2.1, se hace constar que la compañía ha contado durante la primera mitad del ejercicio 2012 con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones que se reunió en 4 ocasiones. No obstante, en el mes de junio se acordó que sus funciones fueran asumidas por la Comisión de Auditoría, que hasta la fecha se había reunido en 2 ocasiones. En consecuencia, durante la segunda mitad del año las funciones de ambas comisiones han sido desempeñadas por la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, que se reunió en 7 ocasiones más. Asimismo, en fecha 21 de diciembre se creó la Comisión Ejecutiva que no celebró ninguna sesión durante el ejercicio.

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

21/03/2013

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

Quabit Inmobiliaria, S.A.

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 2012

En cumplimiento del artículo 61 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la "Sociedad") formula el presente informe que contiene información adicional no incluida en el modelo vigente de Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) aprobado por la Circular 4/2007, de 27 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores todavía en vigor. Por todo ello, se incluye como Anexo al citado IAGC la siguiente información adicional que se expone a continuación:

Primero. 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 2012 asciende a 12.801.453,53 Euros, dividido en 1.280.145.353 acciones representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y de 0,01 Euros de valor nominal.

Las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Madrid y Valencia. El Código ISIN es ES0110944016.

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, concurren 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, 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 en pleno.

Las facultades inherentes al Consejo de Administración, salvo aquellas legal o estatutariamente indelegables, las ostentan los Consejeros Delegados, existiendo en la actualidad uno al cierre del ejercicio 2012.

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 los contratos de financiación suscritos por la Sociedad en el mes de enero de 2012 con determinadas entidades financieras (concretamente, los suscritos con las entidades que han aportado liquidez), se establecía como causa de vencimiento anticipado de los tramos de liquidez concedidos por algunas entidades financiadoras, y con ello, de los contratos suscritos, el hecho de que se produzca un

Cambio de Control en la Sociedad, salvo que estuviera provocado por la ejecución de garantías reales.

A estos efectos, "Cambio de Control" significa el supuesto en el que cualquier persona física o jurídica distinta de Grupo Rayet, S.A. adquiera el control de la Sociedad, 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 2012, dos de los directivos que tenían reconocidas contractualmente cláusulas de indemnización en caso de despido improcedente, causaron baja en la empresa. Asimismo, la vigencia de la cláusula de indemnización de un tercer directivo dejó de tener vigencia durante el ejercicio. En consecuencia, al cierre del ejercicio 2012 la empresa no cuenta con ningún acuerdo que disponga el pago de indemnizaciones en caso de dimisión, despido o extinción de la relación laboral por cualquier motivo en relación con sus consejeros, directivos o empleados.

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.

La Ley 2/2011 de 4 de marzo de Economía Sostenible (LES) 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) en el que se establecía, entre otras medidas, la necesidad de que las sociedades con instrumentos financieros que coticen en los mercados de valores deberían establecer sistemas de control interno de la información financiera (SCIIF) eficaces y de calidad.

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 infor-

mación en relación con el SCIIF. Ninguna de las dos ha adquirido vigencia hasta la fecha.

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.

Durante el año 2012 la Sociedad ha abordado un proceso de reorganización para adaptar su estructura operativa a la actividad dentro de la situación del sector. Por lo tanto, las actuaciones que se han realizado durante este año han ido encaminadas a asegurar una adecuada gestión del conocimiento y quedan pendientes mayores avances en la sistematización del sistema de control. A continuación se desarrollan los 16 indicadores, haciendo mención tanto al nivel de implantación como a los próximos pasos previstos.

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 los trámites necesarios para recoger formalmente las responsabilidades de los Órganos de Gobierno en el SCIIF. El planteamiento que se pretende desarrollar en esta formalización es que el Consejo de Administración es el que tendrá la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado SCIIF, de su implantación y su supervisión.

En cuanto a la ejecución de dicha responsabilidad el Consejo delegará la actividad de Supervisión del mismo en la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones siendo responsabilidad de la Dirección Financiera y de la

Dirección de Planificación y Control su mantenimiento e implantación.

(ii) Implantación y mantenimiento.

La implantación del SCIIF está encomendada a la Dirección de Planificación y Control, cuyas funciones principales en cuanto al sistema son:

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 Planificación y Control.

2. Establecer y difundir los procedimientos necesarios para el control interno de la Información Financiera.

3. Mantener y actualizar el Modelo de Control Interno de la Información Financiera.

4. Mantener actualizada la documentación referente a los procedimientos y controles vigentes en cada momento.

5. Mantener el sistema soporte del Modelo de Control Interno de la Información Financiera.

(iii) Supervisión.

Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones

El Reglamento del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria S.A. en su artículo 16 especifica el reglamento del comité de Auditoría en el que se indica 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 los apartados que se han considerado relacionados con el SCIIF. Debe mencionarse que la totalidad las responsabilidades que recaen en la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones se detallan en el apartado B.2.3 del IAGC.

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 CANR. El Consejero Delegado y la CANR 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.

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 (indi-

cando 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

Confidencial.

- ☐ 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.

Código de conducta

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.

Canal de denuncias.

Actualmente no hay un canal de denuncias operativo, si bien está en fase de diseño.

Programas de Formación.

La Dirección de Organización y Recursos Humanos de Quabit y la Dirección 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, de forma periódica se preparan 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 fia-

bilidad 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 esta documentación soporte se incluye un mapa de los riesgos que más podrían afectar a la Sociedad. Se describe la tipología de todos los riesgos asociados a la actividad y se identifican de forma específica los riesgos relacionados con la elaboración de la información financiera.

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 manera que quede constancia de la realización de la acción y de la efectividad de la medida.

La supervisión del proceso de identificación de riesgos de la información financiera se realiza por la CANR dentro de

sus funciones de supervisión de la evaluación del Sistema de Control Interno de la Información Financiera y, con carácter previo a la emisión de la información.

Identificación del perímetro de consolidación.

El Grupo mantiene un registro societario 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 de Planificación y Control, en función de la información que proviene a través de sus archivos 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.

Supervisión del Proceso

La supervisión del proceso de emisión de información financiera la realiza la Dirección de Planificación y Control bajo la supervisión de la CANR.

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. Los procedimientos críticos del proceso están documentados: procedimientos de cierre contable, consolidación y revisión de información financiera.

Las estimaciones, valoraciones y proyecciones más relevantes se soportan, al menos una vez al año, con informes de expertos independientes. Periódicamente, al menos de forma trimestral, se actualizan internamente estas revisiones con las distintas direcciones (jurídica y de negocio, fundamentalmente).

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.

La Dirección de Sistemas, en dependencia de la Dirección de Organización, 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 Financiera y dependiendo de la complejidad, alcance y cuantía de la propuesta requiere de determinados niveles de aprobación, siendo estos aprobados finalmente, sí la relevancia lo determina, por el Consejo de Administración previo consejo de la CANR.

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 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 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 realizada por la Dirección Financiera de carácter obligatorio es analizada por la Dirección de Planificación y Control como paso previo a remitirla a la CANR. Posteriormente, la CANR informa al Consejo de Administración de sus conclusiones sobre la información financiera presentada, para que, una vez

aprobada por el Consejo De Administración, se proceda a su publicación.

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 tiene la responsabilidad del mantenimiento, actualización e interpretación de las políticas contables de la compañía contando para este fin con el asesoramiento de los auditores externos.

Este mantenimiento consiste en:

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.

Trimestralmente, se realiza la compilación de las actualizaciones en materia contable y de normativa para analizar su impacto para, en los casos en que éste sea relevante, difundirla y distribuirla a través de la organización e informarla a los Órganos de Gobierno.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección de Planificación y Control contrasta con los auditores externos el entendimiento de las nuevas normas.

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.

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 construir las Cuentas Consolidadas de una manera eficaz y fiable.

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.

Actualmente el soporte a la CANR se presta desde la Dirección de Planificación y Control que participa en la supervisión del correcto funcionamiento del sistema de control interno.

13º 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.

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 Financiera y a la Dirección de Planificación y Control que, de forma conjunta analizan dichas debilidades y desarrollan las acciones necesarias para corregirlas.

14º 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.

La evaluación del SCIIF se instrumenta con un informe anual de evaluación que presenta la Dirección de Planificación y Control a la CANR en el que:

- ☐ Se detallan los avances en la formalización del sistema
- ☐ Se exponen las incidencias detectadas en el funcionamiento del SCIIF
- ☐ Se actualiza la situación de las debilidades de control interno puestas de manifiesto por el auditor externo.
- ☐ Se planifican actividades específicas de mejora en el SCIIF

15º Una descripción de las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría.

La supervisión del SCIIF por parte de la CANR se instrumenta en las revisiones previas a cada publicación de información financiera y el análisis del informe anual presentado por la Dirección de Planificación y Control.

16º 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. concluyó con fecha 18 de enero 2012 el proceso de refinanciación de la deuda financiera. En paralelo, ha acometido 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.

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, someter esta información al dictamen del auditor externo.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 21 de marzo de 2013, junto con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012.

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
Corporate Social
Responsibility

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.

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.

Corporate Social Responsibility (CSR) is a fundamental variable in the organization of Quabit Inmobiliaria, which considers it as an opportunity to generate value among all its target public: shareholders, investors and analysts; employees; customers; suppliers; public administrations; financial entities, the media, and society, in general.

Corporate Social Responsibility Policy

For each principle defined in the Sustainable Development criteria, Quabit Inmobiliaria has developed a line of action.

- ❑ The Best Corporate Government and Ethical Integrity Practices, detailed in the Corporate Government Report in accordance with criteria established by the Spanish Stock Exchange Commission (Comisión Nacional del Mercado de Valores, CNMV).
- ❑ Dialogue with stakeholders in order to provide transparent corporate financial, environmental and corporate information.
- ❑ Ongoing improvement in process efficiency through the Environmental Management System, in order to ascertain the optimization of resources and the minimization of adverse effects in the environment.
- ❑ Quality and Innovation to ensure the control of activities, the continuous improvement and customer satisfaction.
- ❑ Human Capital, Safety and Health, which implies promoting our employees' training, integration and motivation, as well as the implementation of efficient labour risk prevention systems.

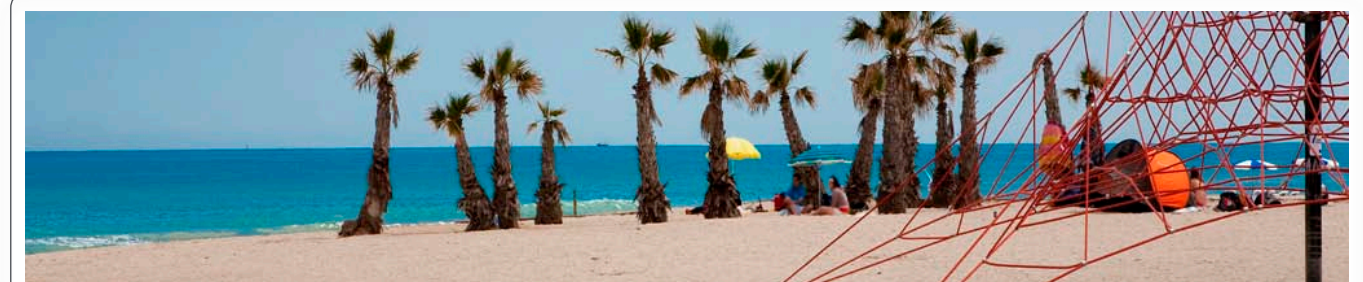


Gobierno Corporativo e Integridad Ética

- ❑ Gobierno Corporativo: Alto grado de cumplimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno de la CNMV. Cumplimiento en más de un 93% del "Grado de Seguimiento de las Recomendaciones de Gobierno Corporativo" (sección F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio 2012 de las Sociedades Anónimas Cotizadas).
- ❑ Órganos de Gobierno: Consejo de Administración; y Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, ambos muy activos en la supervisión y control. Comisiones compuestas 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 marzo de 2012 el responsable de la función de auditoría interna dejó de formar parte de la empresa, habiéndose nombrado un nuevo responsable de esta función para el ejercicio 2013.
- ❑ 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.



Corporate Government and Ethical Integrity

- ❑ Corporate Government: High degree of compliance with the recommendations of the CNMV Unified Code of Good Governance. Compliance by over 93% of the "Degree of Compliance with Corporate Governance Recommendations" (Section F of the Annual Corporate Governance Report (IAGC), corresponding to 2012, for Listed Public Limited Companies).
- ❑ Governing Bodies: The Board of Directors and the Audit, Appointments and Remuneration Commission are both very active in supervision and control. These commissions exclusively comprise external directors and are chaired by independent directors of recognized professional prestige.
- ❑ General Shareholders' Meeting: Follow-up of recommendations and transparency. Matters are separately voted and the vote may be broken up. The Report on Directors' Remuneration Policy is submitted to voting by the General Shareholders' Meeting, as a separate issue, for consultation purposes.
- ❑ Internal Control: On March 2012, the internal audit manager left the Company; this led to the appointment of a new manager for this function for 2013.
- ❑ Others: There are no shareholder agreements or by-law limitations to voting rights.

Quality

Quabit Inmobiliaria's Quality and Environmental Management Systems, together with the requirements of the UNE-EN-ISO 9001:2008 and UNE-EN-ISO 14001:2004 standards, verified by the Chamber of Commerce of Madrid, specify the Company's actions in terms of Quality.

Quabit 
Inmobiliaria



Datos Identificativos
y Directorio
Identification Data
and Directory

Datos Identificativos y Directorio

Denominación Social: Quabit Inmobiliaria, S.A.
Domicilio Social: C/ Capitán Haya n ° 1, planta 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

Relaciones con Inversores:

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 1, planta 16ª. 28020 Madrid
T. +34 91 436 48 98

Oficina Barcelona

Plaza Europa 22-24, planta 4ª.
 08902 L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona).
T. +34 93 403 36 00

Oficina Valencia

C/ Colón 4, planta 5ª A. 46004 Valencia
T. +34 963 178 200

Oficina Guadalajara

C/ Mayor 27. 19001 Guadalajara
T. +34 949 247 101

Identification Data and Directory

Company Name: Quabit Inmobiliaria, S.A.
Registered Office: C/ Capitán Haya n ° 1, planta 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 27,993; Folio 105; Section 8; Page M-504462.

Website: www.grupoquabit.com

Investor Relations:

T. +34 91 436 48 98
E-mail: inversores@grupoquabit.com

Communication and Marketing:

Directora: Susana Gutiérrez
T. +34 91 436 48 98
E-mail: susana.gutierrez@grupoquabit.com

Madrid Office

C/ Capitán Haya 1, planta 16ª. 28020 Madrid
T. +34 91 436 48 98

Barcelona Office

Plaza Europa 22-24, planta 4ª.
 08902 L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona).
T. +34 93 403 36 00

Valencia Office

C/ Colón 4, planta 5ª A. 46004 Valencia
T. +34 963 178 200

Guadalajara Office

C/ Mayor 27. 19001 Guadalajara
T. +34 949 247 101

