

Informe Anual 2013



Informe de Auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2013, Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2013 e Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en www.grupoquabit.com y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

Índice

1. Informe de Auditoría	5
2. Cuentas Anuales	11
3. Informe de Gestión	151
4. Informe Anual de Gobierno Corporativo	183



Informe de Auditoría

1



Informe de Auditoría

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2013



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax: 915 727 300
ey.com

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 2013, 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 2013 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 2013, 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, llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que la Sociedad Dominante ha realizado una reestructuración del endeudamiento financiero conforme a los términos y condiciones del acuerdo formalizado en diciembre 2013 con diversas entidades financieras, habiéndose formalizado todas las operaciones previstas en dicho acuerdo durante los años 2013 y 2014. Asimismo, tal y como se indica en la mencionada nota, al 31 de diciembre de 2013 el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante era negativo, si bien la Sociedad Dominante no se encontraba a dicha fecha en los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital (ver nota 18). Adicionalmente, tal y como se indica en la nota 2.1, como consecuencia de las operaciones formalizadas en 2014 como parte de la reestructuración del endeudamiento financiero mencionada anteriormente y las ampliaciones de capital realizadas en 2014 (ver nota 38), el patrimonio neto contable y el fondo de maniobra de la Sociedad Dominante han pasado a ser positivos a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas.



2

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, 2.12 y 2.10 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles, las existencias y los créditos con empresas de control conjunto y asociadas, 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.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 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 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y sociedades dependientes.



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

Juan Antonio Soto Gomis

4 de abril de 2014



Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de
diciembre de 2013 e Informe de Gestión
consolidado del ejercicio 2013

2

Índice

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2013 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2013

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

NOTA	PÁG.
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS	14
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	16
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	17
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	18
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	19
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	
1 INFORMACIÓN GENERAL	20
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	
2.1. BASES DE PRESENTACIÓN	25
2.2. PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	30
2.3. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	31
2.4. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA	31
2.5. INMOVILIZADO MATERIAL	31
2.6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	32
2.7. ACTIVOS INTANGIBLES	32
2.8. COSTES POR INTERESES	34
2.9. PÉRDIDAS POR DETERIORO DE VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS	34
2.10. ACTIVOS FINANCIEROS	35
2.11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y CONTABILIDAD DE COBERTURA	36
2.12. EXISTENCIAS	37
2.13. CUENTAS COMERCIALES A COBRAR	38
2.14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	39
2.15. CAPITAL SOCIAL	39
2.16. SUBVENCIONES OFICIALES	39
2.17. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	39
2.18. RECURSOS AJENOS	39
2.19. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS	39
2.20. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS	40
2.21. PROVISIONES	40
2.22. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS	40
2.23. ARRENDAMIENTOS	41
2.24. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	41
2.25. ACTIVOS NO CORRIENTES (O GRUPOS DE ENAJENACIÓN) DISPONIBLES PARA LA VENTA	42
2.26. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	42
2.27. MEDIO AMBIENTE	42
2.28. COMBINACIONES DE NEGOCIO	42
2.29. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN	43
2.30. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	43
2.31. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	43

NOTA	PÁG.
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
3.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO	44
3.2. GESTIÓN DEL RIESGO DE CAPITAL	47
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	48
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	49
6 INMOVILIZADO MATERIAL	53
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS	56
8 ACTIVOS INTANGIBLES	59
9 INVERSIONES EN ASOCIADAS	61
10 ACTIVOS FINANCIEROS	63
11 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	72
12 EXISTENCIAS	73
13 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	76
14 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	78
15 CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	79
16 CAPITAL SOCIAL, PRIMA DE EMISIÓN Y ACCIONES PROPIAS	81
17 DISPONIBILIDAD Y RESTRICCIONES SOBRE RESERVAS Y RESULTADOS DEL EJERCICIO	86
18 PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	87
19 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	90
20 RECURSOS AJENOS	93
21 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	101
22 IMPUESTOS DIFERIDOS	103
23 PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	105
24 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	109
25 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	110
26 GASTOS DE PERSONAL E INFORMACIÓN DE PLANTILLA	111
27 RESULTADO POR VENTA DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO	112
28 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	113
29 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS	115
30 GANANCIAS POR ACCIÓN	118
31 CONTINGENCIAS	119
32 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	121
33 NEGOCIOS CONJUNTOS	128
34 UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS (UTES)	130
35 COMPROMISOS	132
36 COMBINACIÓN DE NEGOCIOS	133
37 MEDIO AMBIENTE	136
38 HECHOS POSTERIORES	137
39 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS	140
40 INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	141
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	144
ANEXO II – SOCIEDADES ASOCIADAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	145
ANEXO III – NEGOCIOS CONJUNTOS INCLUIDOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	146
ANEXO IV – UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS (UTES) INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	147

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

□ BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2013	31/12/2012
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	8	16.905.080	16.934.551
Inmovilizado material	6	610.513	2.696.464
Inversiones inmobiliarias	7	21.046.900	48.135.749
Inversiones en asociadas	9	612.144	611.952
Activos financieros no corrientes	10	5.609.446	10.226.129
Otros activos no corrientes	31	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	22	10.368.399	15.634.455
Total activo no corriente		78.586.944	117.673.762
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	12	530.888.398	849.320.012
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	10.429.526	13.781.593
Activos financieros corrientes	10	58.408.485	89.103.796
Administraciones Públicas deudoras	21	979.927	802.773
Otros activos corrientes		2.006.160	1.060.133
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	8.041.657	2.434.590
Total activo corriente		610.754.153	956.502.897
TOTAL ACTIVO		689.341.097	1.074.176.659

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	31/12/2013	31/12/2012
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	16	13.786.069	12.801.454
Prima de emisión de acciones	16	9.302.638	-
Acciones propias	16	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles	17	1.280.145	1.280.145
Otras reservas	17	(55.555.046)	20.402.098
Beneficios / (Pérdidas) atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	18	7.017.141	(76.725.468)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(24.534.933)	(42.607.651)
Intereses minoritarios		384.461	50.038
Total patrimonio neto		(24.150.472)	(42.557.613)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.134	64.635
Deudas con entidades de crédito	20	28.869.560	48.784.726
Pasivos financieros no corrientes	20	329.536	476.643
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	19	-	5.000.000
Pasivos por impuestos diferidos	22	10.368.399	15.634.455
Provisiones para riesgos y gastos	23	5.504.522	4.868.164
Total pasivo no corriente		45.136.151	74.828.623
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	20	558.613.907	931.814.704
Pasivos financieros corrientes	20	37.923.295	41.011.085
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	23.267.317	34.550.636
Anticipos de clientes	12	5.151.055	5.709.347
Administraciones Públicas acreedoras	21	13.248.069	15.580.364
Otros pasivos corrientes	23	30.151.775	13.239.513
Total pasivo corriente		668.355.418	1.041.905.649
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		689.341.097	1.074.176.659

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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

16

□ CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (En Euros)

	Nota	2013	2012
Importe neto de la cifra de negocio	24	181.074.782	361.592.689
Aprovisionamientos		(431.866.076)	(567.202.384)
Otros ingresos de explotación	24	202.434.049	128.454.351
Variación de las provisiones de tráfico	12 - 13 - 23	91.243.722	102.782.307
Pérdidas por contratos de opción de compra	23	(17.531.556)	
Gastos de personal	26	(3.449.002)	(5.803.284)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	6 - 8	(18.903)	17.802
Amortización	6 - 8	(203.139)	(439.931)
Deterioro del fondo de comercio	36	(3.480.969)	-
Otros gastos de explotación	25	(10.840.377)	(15.952.960)
Resultados por venta de inmovilizado	7	(12.908.532)	(13.302.284)
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	27	1.104.617	(1.417.611)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	(196.900)	(938.950)
Resultado de explotación		(4.638.284)	(12.210.255)
Ingresos financieros	28	43.320.512	2.801.040
Gastos financieros	28	(30.253.538)	(41.131.448)
Deterioro de instrumentos financieros	10	(2.966.971)	(22.482.673)
Resultado financiero neto		10.100.003	(60.813.081)
Resultado de inversiones en asociadas	9	1.478.506	(3.750.505)
Resultados antes de impuestos		6.940.225	(76.773.841)
Impuestos	29	-	-
Resultado neto		6.940.225	(76.773.841)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		7.017.141	(76.725.468)
Intereses minoritarios		(76.916)	(48.373)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	30	0,01	(0,06)
Diluidas	30	0,01	(0,06)

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 2013 (En Euros)

	31 de diciembre de 2013			31 de diciembre de 2012		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	7.017.141	(76.916)	6.940.225	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	7.017.141	(76.916)	6.940.225	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)

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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (En Euros)

18

	Capital Social (Nota 16)	Prima de emisión de acciones (Nota 16)	Acciones Propias (Nota 16)	Reservas Indisponibles (Nota 17)	Otras Reservas (Nota 17)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2011	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600		(96.418.721)	857.177	34.934.957
Total resultado global	-	-	-	-	-	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Reducción de capital (Nota 18)	(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)
Total resultado global	-	-	-	-	-	7.017.141	(76.916)	6.940.225
Ampliación de capital (Nota 16)	984.615	9.302.638		-	(1.320.337)	-	-	8.966.916
Venta de participaciones a socios externos (Nota 1.1)	-	-	-	-	2.088.661	-	411.339	2.500.000
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(76.725.468)	76.725.468	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	13.786.069	9.302.638	(365.880)	1.280.145	(55.555.046)	7.017.141	384.461	(24.150.472)

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 2013 (En Euros)

	Notas	31/12/2013	31/12/2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		6.940.225	(76.773.841)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	6-8	203.139	439.931
Deterioro de fondo de comercio	37	3.480.969	
Deterioro de activos y variación de provisiones	12- 13- 23	(91.243.722)	(102.782.307)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	23-24	(180.094.758)	(129.678.782)
Resultado financiero neto	28	(10.100.003)	60.813.081
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(503)	(503)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	27	11.803.915	14.719.895
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	196.900	938.950
Resultados de participaciones en asociadas	9-23	(1.478.506)	3.750.505
Resultado ajustado		(260.292.344)	(228.573.071)
Pagos por impuestos de las ganancias	21	-	(8.259.755)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		49.261	(277.853)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		49.261	(8.537.608)
Existencias y pagos anticipados	12	432.705.294	566.548.321
De cuentas a cobrar y depósitos	13	2.285.276	4.416.545
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	12	(13.575.375)	(16.648.054)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		421.415.195	554.316.812
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		161.172.112	317.206.133
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros	10	(2.013.392)	(11.323.876)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	6-8	(13.895)	(172.402)
Otros activos	10	-	(87.470)
		(2.027.287)	(11.583.748)
Desinversiones			
Intereses cobrados	10	37.790	85.771
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	6-8	15.848.511	14.507.148
Activos financieros y otras inversiones	10	6.688.659	11.837.013
		22.574.960	26.429.932
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		20.547.673	14.846.184
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	20	(22.142.695)	(36.931.076)
Amortización financiación con entidades de crédito	20	(194.618.932)	(386.238.842)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	20	33.701.578	90.237.508
Amortización de otra financiación	20	(845.803)	(1.474.536)
Obtención de otra financiación	20	5.881	7.379
Ampliación de capital social		10.287.253	-
Venta en participaciones a socios minoritarios		(2.500.000)	(40.037)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(176.112.718)	(334.439.604)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		5.607.067	(2.387.287)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	14	2.434.590	4.821.877
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	14	8.041.657	2.434.590

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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

1. Información general

20

1. Información general

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por diecisiete sociedades: Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, siete sociedades dependientes (siete dependientes en 2012), cuatro asociadas (cinco asociadas en 2012) y cinco negocios conjuntos (seis en 2012). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en cuatro uniones temporales de empresas (cuatro en 2012) (en adelante UTEs).

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

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

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

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

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

La Sociedad Dominante, Quabit Inmobiliaria, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la

denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Posteriormente, en la Junta General de Accionistas de fecha 22 de junio de 2010, se aprobó el cambio de denominación social a Quabit Inmobiliaria, S.A., y el cambio del domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Capitán Haya, nº1, 28020, Madrid. El domicilio social y fiscal antes de dicha aprobación estaba situado en la Calle Roger de Lauria 19 - 5º A, en Valencia.

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

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

materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.

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

La actividad del Grupo durante los ejercicios 2013 y 2012 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 27 de marzo de 2014 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 2012 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 26 de junio de 2013.

1.1 CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Año 2013

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido en el año 2013 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

- a) **Salidas del perímetro de consolidación en el año 2013**
 - ❑ *Reyal Landscape*, S.L.: Con fecha 8 de abril de 2013 se ha elevado a público el acuerdo de los socios para disolución y liquidación de este negocio conjunto, acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad del perímetro de consolidación. La diferencia entre el fondo de liquidación y el valor neto contable por el que estaban registrados los activos y pasivos no ha generado ningún resultado.
 - ❑ *Astroc Hungary*: Con efectos en julio de 2013 ha

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

1. Información general

22

terminado el proceso de liquidación de la sociedad dependiente Astroc Hungary, L.L.C., por lo que esta sociedad sale del perímetro de consolidación del Grupo. Esta salida del perímetro ha tenido un impacto en la Cuenta de resultados de una pérdida de 12 miles de euros en estas Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Cambios en el método de consolidación y en porcentajes de participación en el año 2013

❑ *Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (anteriormente Landscape Ebrosa, S.L.):* Con fecha 26 de septiembre de 2013, los socios de este negocio conjunto firmaron acuerdos por los que : (i) se realizaba una ampliación de capital por capitalización parcial de préstamos participativos y una reducción de capital para compensación de pérdidas; (ii) se cancelaban el resto de los préstamos participativos concedidos por otro de los socios mediante la entrega de activos inmobiliarios y (iii) la Sociedad Dominante adquiría las participaciones de los otros dos socios al precio de 1 euro. Como consecuencia de estos acuerdos la Sociedad Dominante ha adquirido el control sobre esta participada, que ha dejado de ser considerada como un negocio conjunto en las Cuentas Anuales Consolidadas y ha pasado a convertirse en una sociedad dependiente. Esta adquisición ha supuesto una combinación de negocios cuyos detalles se desglosan en la Nota 36.

c) Cambios en porcentajes de participación sin efecto en el perímetro de consolidación en el año 2013:

❑ *Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.:* En marzo de 2013 la Sociedad Dominante adquirió al otro socio de esta sociedad participaciones sociales representativas del 5% de su capital social, por lo que, desde esa fecha la Sociedad Dominante es titular del 100 % de las participaciones sociales. En esa misma transacción Quabit Inmobiliaria, S.A. también recibió como cesionaria el importe de un préstamo participativo concedido por el otro socio a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Esta transmisión ha supuesto una transacción sin cambio en el

control y sus efectos se registran directamente sobre el Patrimonio Neto. La diferencia entre la contraprestación entregada y el valor razonable de los activos y pasivos correspondientes a la participación de los minoritarios, por un importe negativo de 74 miles euros, se recoge en las Reservas de la Sociedad Dominante, minorando en el mismo importe los intereses minoritarios. Los intereses minoritarios fueron valorados según el porcentaje de los activos netos a su valor razonable. En el caso de Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., el valor razonable de sus activos netos no difiere del valor registrado en libros a la fecha de esta operación.

❑ *Landscape Osuna, S.L.:* Con fecha 18 de enero de 2012 se firmó escritura de transmisión de participaciones equivalentes al 12,5 % de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L., así como de un 25% del préstamo participativo. Dicha transmisión no devino eficaz en el año 2012 dado que estaba pendiente de la firma del nuevo pacto de socios y de la inscripción del nuevo socio en el libro registro de participaciones. Esta operación ha ganado eficacia en el año 2013, pasando la participación en este negocio conjunto del 50% al 37,5%. El impacto del registro de esta operación en el año 2013 ha sido un resultado positivo de 8.937 miles de euros, presentados como un beneficio de 1.117 miles de euros en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo y un ingreso de 7.821 miles de euros en el epígrafe Otros ingresos de explotación de la Cuenta de Resultados Consolidada. La Sociedad Dominante considera a esta sociedad participada como negocio conjunto, dado que, junto al otro socio mayoritario son los responsables de la gestión administrativa y operativa de esta sociedad. Este acuerdo de gestión conjunta ha estado vigente durante el ejercicio 2013.

❑ *Iber Activos Inmobiliarios, S.L.:* Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de implementación de los acuerdos de reestructuración del endeudamiento financiero (ver Nota

20), la Sociedad Dominante firmó con una entidad financiera una escritura de cancelación de deuda mediante dación en pago con entrega de activos entre los que se incluían participaciones sociales de Iber Activos Inmobiliarios, S.L., representativas de un 19,85 % de su capital. Esta transmisión no ha supuesto un cambio en el esquema de control de esta participada, en la que la Sociedad Dominante ha pasado a tener una participación del 80,15%. Esta transmisión ha supuesto una transacción sin cambio en el control y sus efectos se registran directamente sobre el Patrimonio Neto. La diferencia entre la contraprestación entregada y el valor razonable de los activos y pasivos correspondientes a la participación de los minoritarios, por un importe positivo de 2.162 miles de euros, se recoge en las Reservas de la Sociedad Dominante. Adicionalmente se ha reconocido el importe correspondiente a los nuevos socios minoritarios por un importe de 338 miles de euros. Los intereses minoritarios fueron valorados según el porcentaje de los activos netos a su valor razonable. En el caso de Iber Activos Inmobiliarios, S.L., el valor razonable de sus activos netos no difiere significativamente del valor registrado en libros a la fecha de esta operación.

d) **Otros movimientos de participaciones sin impacto en el perímetro de consolidación en 2013**

- ❑ *Landscape Osuna, S.L.*: Dentro del acuerdo de dación en pago citado en la transmisión de participaciones de Iber Activos Inmobiliarios (descrito en la Nota 20) se contemplaba la entrega a la entidad financiera de participaciones representativas del 12,5 % del capital de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Durante los meses de enero y febrero los socios han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión. El impacto derivado de esta operación está recogido en la evaluación de impactos de los acuerdos de refinanciación

que se recoge en la Nota 38 Hechos posteriores.

Año 2012

- a) **Salidas del perímetro de consolidación en el año 2012.**
- ❑ *Salida del perímetro de la participada dependiente Servicios Urbanísticos y Viviendas Burriana, S.L., dado que* con fecha 9 de febrero de 2012 se elevó a público el acuerdo de los socios para liquidación de esta sociedad dependiente, acuerdo que supuso la salida de esta sociedad del perímetro de consolidación.
 - ❑ *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.
 - ❑ *Salida del perímetro de la participada dependiente Caminsa Urbanismo, S.A., dado que con fecha* 11 de junio de 2012 se firmó escritura de transmisión de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante poseía en esta sociedad dependiente, por lo que causó baja en el perímetro de consolidación.
 - ❑ *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 %.
 - ❑ *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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

1. Información general

los activos y pasivos cedidos, generó un resultado negativo de 1.417 miles de euros que se registró en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo de la Cuenta de Resultados Consolidada. Además se produjo 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..

b) Modificaciones en el método de consolidación en el año 2012

- ❑ *Parque Las Cañas, S.L.:* 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 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 dejó de ser considerada como

un negocio conjunto en las Cuentas Anuales Consolidadas y pasó a convertirse en una sociedad dependiente. Esta adquisición supuso una combinación de negocios cuyos detalles se desglosan en la Nota 36. Como resultado de esta operación se produjo 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 registró como gasto en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo de la Cuenta de Resultados Consolidada.

c) Cambios en porcentajes de participación sin efecto en el perímetro de consolidación en el año 2012

Con fecha 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante vendió 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 supuso una transacción con instrumentos de patrimonio que no llevó aparejada 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 recogió 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.

d) 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 % del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L., así como de un 25% del préstamo participativo. Dicha transmisión devino eficaz en el año 2013 con los impactos que se han explicado anteriormente.

2. Resumen de las principales políticas contables

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2013 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 2013.

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 estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, ya que ninguna nueva norma,

interpretación o modificación aplicable por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto para el Grupo.

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas, excepto por la 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 de estas 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. El Grupo ha evaluado el impacto que supondrá la aplicación de dicha Norma a 31 de diciembre de 2013. Se resumen a continuación los elementos más relevantes de esta evaluación:

	Importe en miles de euros
Activos no corrientes	2.080
Activos corrientes	(39.124)
	(37.044)
Pasivos no corrientes	42.554
Pasivos corrientes	(79.600)
	(37.044)

Adicionalmente a los importes de los activos y pasivos de los negocios conjuntos integrados en los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2013 que se darán de baja por la entrada en vigencia de esta norma, el Grupo ha incluido en los Activos corrientes y los Pasivos corrientes la retrocesión de la eliminación de los créditos y préstamos que la Sociedad Dominante mantiene con sus negocios conjuntos por el importe de 29.079 miles de euros, y en los Activos no corrientes y Pasivos no corrientes se ha incluido el importe resultante del traspaso a sociedades asociadas, reconociéndose 2.279 miles de euros como Inversión en Asociada y en el Pasivo no corriente 43.268 miles de euros como Provisión de riesgos y gastos debido a las pérdidas que ha venido registrando el Grupo a causa de los fondos propios negativos de algunos de los negocios conjuntos.

Principio de empresa en funcionamiento.

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

Durante el año 2013 se han realizado actuaciones que han tenido un impacto relevante en las Cuentas Anuales y en el posicionamiento de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) de cara al futuro a corto y medio plazo. Este cambio deriva de tres hechos principales:

- **Reestructuración del endeudamiento financiero:** Tal como se indica en la Nota 20, durante los años 2013 y 2014 se han realizado operaciones dentro del proceso de reestructuración de la deuda bancaria cuyos elementos fundamenta-

les, que quedaron recogidos en un acuerdo de términos y condiciones firmado en diciembre de 2013, son los siguientes:

(i) *Cancelación de deuda financiera mediante entrega y liberación de activos.*

(ii) *Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("Sareb") para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.*

(iii) *Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma.*

(iv) *Aportación de liquidez a la Sociedad Dominante y liberación de activos a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes para que la Sociedad Dominante haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.*

(v) *Limitación del recurso contra la Sociedad Dominante respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.*

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, se han formalizado todas las operaciones previstas en el acuerdo de términos y condiciones.

- **Línea de capital:** Tal como se indica en la Nota 16 la Sociedad Dominante ha firmado en el año 2013 un nuevo contrato de línea de liquidez destinada a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde octubre de 2013 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de esta línea por un importe total de 15,2 millones de euros (Nota 38). El disponible restante de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es 74,8 millones de euros.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

❑ **Reducción de estructura operativa:** La Sociedad Dominante ha reducido sus gastos operativos: Los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 6,4 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Como consecuencia de estas actuaciones se han producido los siguientes impactos significativos en la situación financiera y patrimonial de la Sociedad Dominante:

❑ Se ha reforzado la estructura patrimonial, de manera que, según se indica en la Nota 38, el registro de estas operaciones ha supuesto una mejora en el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante por un importe de 84,6 millones de euros. Teniendo en cuenta que el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013 era negativo en 18,8 millones de euros, si se considera el efecto de estos impactos sobre esa fecha se obtendría un patrimonio neto contable positivo de 65,7 millones de euros. Este importe se ve reforzado por el carácter participativo de parte del endeudamiento financiero restante por importe de 10 millones de euros.

Este refuerzo de la estructura patrimonial de la Sociedad Dominante se acompaña, además, de una mejora en el equilibrio de las masas patrimoniales: el fondo de maniobra de la Sociedad Dominante ha pasado de ser negativo en un importe de 78 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 a ser negativo en 64,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2013. Trasladando a esta fecha los impactos de las operaciones del año 2014 que se detallan en la nota 38, el fondo de maniobra sería positivo en 19,3 millones de euros. Esta mejora está ligada a una reducción del endeudamiento bancario de la Sociedad Dominante que pasa de 873,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 a 314,3 millones tras la firma de operaciones de la reestructuración del endeudamiento financiero (Ver Nota 38). Esta situación se ha visto reforzada con la firma en 2014 de la novación de operaciones vencidas por un importe de 16,8 millones de euros por las que se ha

extendido su vencimiento al año al año 2016, de forma que coinciden en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad Dominante.

Además de esta reducción cuantitativa se ha producido un cambio cualitativo en relación con la deuda financiera restante de la Sociedad Dominante. La mayor parte de la deuda remanente de las entidades que han implementado las operaciones comprometidas, tiene limitado el recurso al activo que la garantiza o va acompañada de acuerdos de comercialización a precios adaptados a la situación del mercado que permitirían la cancelación anticipada de la deuda. En algunos casos estas dos medidas se complementan, es decir, se limita el recurso al activo y, adicionalmente, se firma un acuerdo de comercialización (Ver Nota 20).

❑ Se ha generado liquidez suficiente para cubrir los compromisos de pago a corto plazo, de forma que el disponible a 31 de diciembre de 2013 cubre prácticamente las necesidades de tesorería del año 2014. La Sociedad Dominante considera que, los mecanismos habilitados tras el proceso de reestructuración bancaria, permitirán generar tesorería por el importe adicional necesario para cubrir el importe restante (ver Nota 3.1).

❑ Se han liberado garantías sobre activos inmobiliarios y sociedades participadas que facilitarán la generación de liquidez y que son la base para acometer nuevos proyectos de forma selectiva.

❑ Se ha habilitado una línea de capital que permite tanto la generación de liquidez como refuerzos adicionales de la situación patrimonial de la Sociedad Dominante.

Todos estos impactos positivos se ven, además, acompañados de unas perspectivas económicas más favorables. El PIB ha cambiado la tendencia de su evolución y, aunque todavía de forma muy moderada, ha iniciado una senda de crecimiento, según indican las proyecciones económicas de organismos nacionales e internacionales. Dentro del sector inmobiliario, durante los últimos meses del año 2013 y primeros meses de 2014 se han producido movimientos de inversores internacionales que han entrado de diferentes maneras en el mercado inmobiliario español y que están dinamizando un mercado que llevaba estancado los

últimos años, lo que genera oportunidades de negocio que estaban cerradas hasta hace poco tiempo.

Esta evolución económica ligeramente positiva y estas expectativas de oportunidades de negocio también constituyen un marco más favorable para el desarrollo de la actividad de las sociedades que conforman el Grupo, lo que contribuye a que se reduzcan las dudas sobre la puesta en valor de sus activos, que son los que sustentan el valor de las inversiones realizadas (instrumentos de patrimonio y créditos) que figuran en el Balance de Situación Consolidado.

Con todo ello, en conclusión, la Sociedad Dominante parte a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Los compromisos de pago de la Sociedad Dominante podrán afrontarse, con el disponible actual y el que se obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.

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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

30

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 tácticas 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 2013.

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 propor-

cional, 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 está 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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

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 libros 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 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 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 2013. 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 2013. 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.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

34

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 2013. 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 esti-

mas 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 periodo 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 que sean designados como coberturas de flujos de efectivo también se clasifican en esta categoría (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.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

36

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 y 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 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 pérdi-

da 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 Resultado Financiero.

2.12. EXISTENCIAS

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

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

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

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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

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

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

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, 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 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 2013. 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 existencias durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

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

2.13. CUENTAS COMERCIALES A COBRAR

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable más costes de la transacción y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en concurso o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe del deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidados dentro de "Variaciones de las provisiones de tráfico". Cuando una cuenta a cobrar sea incobrable, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar. La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconoce como partidas al haber de "Variaciones de las provisiones de tráfico".

2.14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

2.15. CAPITAL SOCIAL

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

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

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de 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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

40

de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos aprobados en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

2.20. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

2.21. PROVISIONES

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

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

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

2.22. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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

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

(a) Ingresos por arrendamiento operativo.

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

(b) Ingresos por ventas de inmuebles.

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

(c) Ingresos por venta de terrenos y solares.

Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien y se traspasa 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 probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

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

El Grupo aplica el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe adecuado a re-

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

2. Resumen de las principales políticas contables

42

conocer en un período determinado. El grado de realización se determina por referencia a los costes del contrato incurridos en la fecha del Balance de Situación Consolidado como un porcentaje de los costes estimados totales para cada contrato. Los costes incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costes del contrato para determinar el porcentaje de realización. Se presentan como existencias, pagos anticipados y otros activos, dependiendo de su naturaleza.

El Grupo presenta como activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La "Obra ejecutada pendiente ejecutar" y las retenciones sobre facturas a clientes se incluye en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

El Grupo presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas), dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" en el Balance de Situación Consolidado.

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

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

2.26. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

2.27. MEDIO AMBIENTE

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

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

2.28. COMBINACIONES DE NEGOCIO

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

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

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

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

La información comparativa presentada para los ejercicios anteriores al momento de completar la

contabilización inicial de la combinación, se presentará como si la misma se hubiese completado en la fecha de adquisición.

2.29. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estados 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 2013, las correspondientes al 31 de diciembre de 2012.

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 Admi-

nistradores 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 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 de los flujos de efectivo y del valor razonable

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 3.748 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 (31.233 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). 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 19 miles de euros superior o inferior respectivamente (129 miles de euros superior o inferior en 2012).

Respecto a los pasivos financieros, el riesgo de tipos de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo, fundamentalmente. 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 prácti-

camente la integridad de sus recursos ajenos en instrumentos con los tipos de interés referenciados al Euribor y denominados en euros.

Si en el año 2013 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 3.167 miles de euros inferior o superior, respectivamente (5.947 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2012), 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 no existen riesgos de tipos de interés en la medida en que la mayor parte corresponde a préstamos participativos de negocios conjuntos que tienen su correspondencia con créditos activos que habrían devengado la misma retribución que los pasivos. No hay pasivos referenciados al Euribor a 31 de diciembre de 2013. Si al 31 de diciembre de 2013 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 inferior o superior respectivamente como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses.

El Grupo ha gestionado ocasionalmente 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 2013 no existen contratos de permuta dado que durante el año ha vencido el único preexistente. A 31 de diciembre de 2012 el nominal de ese derivado era de 1.021 miles de euros, un 0,10% del total de la deuda bancaria a esa fecha.

(b) Riesgo de crédito

Se detallan a continuación los riesgos máximos de crédito a 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	2013	2012
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	8.041.657	2.434.590
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	10.429.526	13.781.593
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10)	54.804.176	87.923.444
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 10)	3.760.268	1.614.121
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 23)	11.014.678	19.564.810
	88.050.305	125.318.558

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 riesgos especiales. Los saldos se mantienen en entidades financieras que, dentro de la situación atípica del sector no presentan riesgos especiales.

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

En cuanto a los préstamos, el Grupo hace una evaluación periódica de la situación de solvencia de los terceros prestatarios y del valor de los bienes y derechos que son garantes de los préstamos concedidos a negocios conjuntos y a asociadas.

(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.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

3. Gestión del riesgo financiero

46

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 de la Sociedad Dominante, 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 Situación adjunto en los epígrafes indicados, ya que éstos están registrados al coste amortizado y 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 2013 y 31 de diciembre de 2012:

Al 31 de diciembre de 2013	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Deudas con instituciones financieras	-	33.919.944	501.152.562	98.417.600
Otros pasivos financieros	-	-	-	5.425.371
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	745.577	1.953.664	7.827.582	31.139.619
Compromisos de inversión	-	-	-	16.886.000

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
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

En cuanto a los flujos de pago relacionados con deuda bancaria debe tenerse en consideración, lo comentado en la Nota 20.1 sobre los vencimientos de la misma.

La Sociedad Dominante cuenta a 31 de diciembre de 2013 con unas disponibilidades de 7,9 millones de euros. La Sociedad Dominante considera que con este disponible más los ingresos que se obtendrán a través de la puesta en valor de los activos libres de carga disponibles tras los acuerdos de reestructuración de endeudamiento más los ingresos por comisiones de los acuerdos de comercialización firmados y las eventuales disposiciones adicionales de la línea de capital, se obtendrán los fondos suficientes para dar cobertura a sus compromisos a corto plazo más sus gastos operativos del año que se estiman en 5.5 millones de euros.

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, y procurar un rendimiento a los accionistas, así como, 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. Asimismo la situación del sector financiero limita las decisiones de estructura de capital tanto en la búsqueda de recursos externos como internos.

Por ello las actuaciones durante el año 2013 se han centrado en aprovechar las posibilidades que el mercado financiero pudiera ofrecer para reforzar la estructura financiera y patrimonial del Grupo y, en ese sentido, se ha actuado en el mercado de capitales por dos vías:

Recursos ajenos: La Sociedad Dominante ha acometido un proceso de reestructuración de su deuda financiera cuyos detalles e impactos se recogen en las Notas 20 y 38.

Recursos propios: La Sociedad Dominante ha suscrito una nueva línea de capital que ha permitido el refuerzo de su patrimonio neto y la obtención de liquidez.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

4. Estimaciones y juicios contables

48

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 ventas 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.

El valor razonable de los nuevos pasivos sobre los que se ha producido un cambio significativo, con motivo de la limitación de recurso, se ha estimado a partir del valor razonable de los activos sujeto de dicha limitación (ver Nota 16).

El valor razonable estimado para los activos intangibles, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias se efectúa sobre las bases indicadas en las Notas 2.5, 2.6, 2.7, 2.12, que corresponden a la jerarquía de nivel 3.

5. Información financiera por segmentos

5. Información financiera por segmentos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
5. Información financiera por segmentos

□ INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Concepto	A	B	C	D	Total consolidado
Resultado					
Ingresos ordinarios					
Ventas externas	155.587.753	23.883.622	1.157.155	446.252	181.074.782
Total ingresos	155.587.753	23.883.622	1.157.155	446.252	181.074.782
Aprovisionamientos	(387.564.704)	(49.196.702)	-	4.895.330	(431.866.076)
Otros ingresos de explotación	184.322.873	3.158.184	4.786.852	10.166.140	202.434.049
Variación de las provisiones de tráfico	89.467.593	438.401	-	1.337.728	91.243.722
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.531.556)				(17.531.556)
Gastos del personal	-	-	-	(3.449.002)	(3.449.002)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	-	-	(18.903)	(18.903)
Amortización	(7.757)	(70.268)	-	(125.114)	(203.139)
Deterioro del fondo de comercio	-	-	-	(3.480.969)	(3.480.969)
Otros gastos de explotación	(2.231.913)	(2.291.492)	(575.689)	(5.741.283)	(10.840.377)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	(12.530.278)	(378.254)	(12.908.532)
Resultado por operaciones con participaciones de empresas del grupo	-	-	-	1.104.617	1.104.617
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(196.900)	-	(196.900)
Resultado de explotación	22.042.289	(24.078.255)	(7.358.860)	4.756.542	(4.638.284)
Ingresos financieros	41.032.315	-	-	2.288.197	43.320.512
Gastos financieros	(25.184.817)	(3.044.548)	(1.332.157)	(692.016)	(30.253.538)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	-	-	(2.966.971)
Resultado financiero neto	12.880.527	(3.044.548)	(1.332.157)	1.596.181	10.100.003
Resultado de inversiones en asociadas	1.537.309	(58.803)	-	-	1.478.506
Resultado antes de impuestos	36.460.125	(27.181.606)	(8.691.017)	6.352.723	6.940.225
Balance					-
Inversiones Inmobiliarias	-	-	21.046.900	-	21.046.900
Inmovilizado material y activos intangibles	17.000.742	66.132	13.126	435.593	17.515.593
Existencias	440.398.494	90.489.904	-	-	530.888.398
Resto	92.954.497	20.382.636	6.330.837	222.236	119.890.206
Total activo	550.353.733	110.938.672	27.390.863	657.829	689.341.097
Pasivos del segmento	571.537.844	92.629.211	32.829.278	16.495.236	713.491.569
Total pasivo	571.537.844	92.629.211	32.829.278	16.495.236	713.491.569

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Concepto	A	B	C	D	Total consolidado
Resultado Ingresos ordinarios					
<i>Ventas externas</i>	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	880.732.761	131.714.423	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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

5. Información financiera por segmentos

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 y 2012 es el siguiente:

52

Principales gastos que no implican salida de efectivo	2013				
	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	89.467.593	438.401	-	1.337.728	91.243.722
Deterioro del inmovilizado material	-	-	-	(18.903)	(18.903)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(196.900)	-	(196.900)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	-	-	(2.966.971)
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	-	-	(17.531.556)

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

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2013 ni en 2012.

6. Inmovilizado material

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 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
Reverso de provisión 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 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
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013:						
Importe neto en libros inicial	1.949.942	55.552	397.005	247.105	46.860	2.696.464
Altas	-	-	-	2.570	-	2.570
Bajas	(2.692.431)	(271.751)	(102.084)	(624.063)	(46.860)	(3.737.189)
Cargo por amortización	(36.273)	(5.895)	(105.681)	(47.509)	-	(195.358)
Bajas netas de amortización	233.222	243.056	84.369	544.296	-	1.104.943
Reverso de provisión por deterioro, por venta	739.083	-	-	-	-	739.083
Importe neto en libros final 2013	193.543	20.962	273.609	122.399	-	610.513
Al 31 de diciembre 2013						
Coste o valoración	318.325	60.338	1.546.254	994.231	-	2.919.148
Amortización acumulada	(39.161)	(39.376)	1.272.645	(871.832)	-	(2.223.014)
Pérdidas por deterioro	(85.621)	-	-	-	-	(85.621)
Importe neto en libros 2013	193.543	20.962	273.609	122.399	-	610.513

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

6. Inmovilizado material

Las bajas que se han producido en el año 2013 dentro del epígrafe "Terrenos y construcciones" corresponden, fundamentalmente, a la baja, por venta o dación en pago, de los siguientes elementos:

				Resultado
Activo	Transacción	Precio de venta	Valor Neto Contable	por venta de inmovilizado
Escuela de Hostelería	Dación en pago	294.000	(286.568)	7.432
Instituto Valenciano de La Paella	Dación en pago	984.269	(984.516)	(247)
Edificio de oficinas en Hospitalet	Venta	-	(453.629)	(453.629)
Total		1.278.269	(1.724.713)	(446.444)

La baja del activo Edificio de oficinas en Hospitalet deriva de la venta de un inmueble situado en esa localidad que tenía el doble uso de inmueble en arrendamiento y oficinas para uso de la Sociedad Dominante. Los datos que se recogen en esta tabla se refieren al coste, amortización y deterioro de la parte de dicho inmueble asignada al uso de oficinas. El precio de venta y el resto de detalles de esta operación se recogen en la Nota 7 Inversiones Inmobiliarias.

En cuanto al resto de bajas en el inmovilizado material, corresponden a elementos vendidos o retirados, sin que ninguno de ellos tenga un importe significativo individualmente considerado. La baja de estos elementos ha supuesto un registro en el epígrafe "Resultado por venta de inmovilizado" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta, por un importe de 378 miles de euros.

El anticipo de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2012 correspondía en su totalidad a una entrega a cuenta para la construcción de una caseta de ventas. El contrato de construcción ha sido cancelado y se ha registrado la baja del anticipo contra el epígrafe "Otros gastos de Explotación" de la Cuenta de Resultados Consolidada.

Al 31 de diciembre de 2013 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada (461 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

No existen compromisos para la venta de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

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 2013 y 2012, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2013 ni en el ejercicio 2012.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2013 asciende a 1.170 miles de euros (1.482 miles de euros en 2012). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones".

El Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los terrenos y construcciones del inmovilizado material mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 2.5.

Como consecuencia de lo anterior, cuando se identifican indicios de pérdida de valor de elementos del inmovilizado material al comparar el coste de producción de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes, se procede a registrar el correspondiente deterioro. Los datos referentes a estos activos, que forman parte de los epígrafes de "Terrenos y construcciones" son los siguientes:

Activo	2013		2012	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Construcciones	-	-	751.394	(457.193)
Construcciones	-	-	1.203.468	(208.168)
Construcciones	-	-	534.240	(73.722)
Construcciones	285.544	(85.621)	285.544	(85.621)
Otro inmovilizado	122.399	-	247.105	-
	407.943	(85.621)	3.021.751	(824.704)

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2013 como a 31 de diciembre de 2012 se encuentra en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen elementos de inmovilizado bajo contratos de arrendamiento financiero.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
7. Inversiones inmobiliarias

7. Inversiones inmobiliarias

56

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:

	2013	2012
Al inicio del ejercicio	48.135.749	76.812.260
Bajas	(26.891.949)	(27.737.561)
Pérdidas en valor razonable	(196.900)	(938.950)
Al cierre del ejercicio	21.046.900	48.135.749

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 de importe más significativo que se han producido durante el año corresponden a ventas realizadas a una sociedad vinculada a una entidad financiera. Los detalles de estas operaciones se reflejan en la siguiente tabla:

Activo	Precio de venta	Baja en valor razonable	Resultado venta inmovilizado
Edificio de viviendas en Alovera (Guadalajara)	2.230.000	(3.638.165)	(1.408.165)
Edificio de oficinas en Hospitalet (Barcelona)	12.300.000	(22.689.482)	(10.389.482)
Total	14.530.000	(26.327.647)	(11.797.647)

El resto de las bajas corresponde a la entrega de unos locales comerciales en Canet (Valencia) como resultado de la resolución de un contencioso mantenido en relación con los mismos. Se ha registrado la baja del valor razonable de estos locales por un importe de 498 miles de euros. Adicionalmente se han registrado bajas por las instalaciones asociadas a estas inversiones inmobiliarias por un importe total de 67 miles de euros.

Las bajas que se produjeron en el año 2012 correspondían 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 reflejó 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 inmobiliaria. La deuda hipotecaria bilateral asociada a dichos inmuebles es de 16.111 miles de euros (41.886 miles de euros en el ejercicio 2012).

A 31 de diciembre de 2013 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 434 miles de euros (983 miles de euros en 2012). No se han activado gastos financieros durante los años 2013 y 2012 (Nota 28).

Dentro de la implementación de los compromisos asumidos por las entidades dentro del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero, en febrero de 2014, se ha transmitido un activo con valor neto contable de 1.235 miles de euros a una entidad financiera. Los impactos derivados de esta operación se recogen en la Nota 38 Hechos posteriores.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.151 miles de euros (1.805 miles de euros en el ejercicio 2012). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados según el vencimiento de los contratos mantenidos a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

7. Inversiones inmobiliarias

Ingresos futuros de arrendamientos	2013	2012
Con vencimiento inferior a un año	393.672	1.735.462
Con vencimiento entre dos y cinco años	-	5.512.515
Con vencimiento a más de cinco años	-	6.824.169
	393.672	14.072.146

Los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2013 corresponden a viviendas y garajes que tienen fijadas vigencias anuales. La estructura de ingresos a 31 de diciembre de 2012 contaba, adicionalmente, con los ingresos por alquileres plurianuales de inmuebles para uso de oficinas o locales comerciales.

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 501 miles de euros (926 miles de euros en 2012).

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013.

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 2013.

8. Activos intangibles

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 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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

8. Activos intangibles

60

	Derechos de Agente Urbanizador	Aplicaciones informáticas	Propiedad industrial	Total
Al 1 de enero de 2013				
Importe neto en libros inicial	16.905.536	9.013	20.002	16.934.551
Altas	546	11.305	-	11.851
Bajas de coste	-	(26.450)	(25.358)	(51.808)
Cargo por amortización	(238)	(5.657)	(1.886)	(7.781)
Bajas por amortización	-	26.450	10.720	37.170
Pérdidas por deterioro de valor	(18.903)	-	-	(18.903)
Al 31 de diciembre de 2013	16.886.941	14.661	3.478	16.905.080
Coste	16.906.082	962.272	12.984	17.881.338
Amortización acumulada	(238)	(947.611)	(9.506)	(957.355)
Pérdidas por deterioro de valor	(18.903)	-	-	(18.903)
2013	16.886.941	14.661	3.478	16.905.080

No se han producido movimientos significativos en este epígrafe durante los años 2012 y 2013.

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. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas no han comenzado las obras de urbanización dado que los siete sectores sobre los que se desarrolla están en fase de planeamiento y gestión. De los cinco sectores de suelos programados, tres han sido informados por el Ayuntamiento, estando los otros dos en proceso de redacción del informe. Por lo que respecta a los dos sectores de suelos no programados, se han presentado alternativas de mejora plantean-

do un incremento de densidad y de edificabilidad de dichos sectores para mejorar su rentabilidad. Asimismo, estos dos sectores deben ser complementados con determinadas infraestructuras cuya iniciativa es municipal. Las obras de urbanización, para una mejor optimización técnica y económica, deben ser iniciadas conjuntamente en todos los sectores. En la actualidad se están ocasionando retrasos en los planeamientos y, en consecuencia, se estima que las obras de urbanización podrían estar en disposición de ser iniciadas a lo largo del año 2016.

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. La valoración realizada por el valorador independiente a 31 de diciembre de 2013 ha aportado un valor razonable por debajo del valor en libros del activo, por lo que se ha registrado un deterioro por importe de 19 miles de euros.

9. Inversiones en asociadas

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 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	2013	2012
Saldo inicial	611.952	3.078.510
Participación en el resultado	2.441.596	(844.521)
Bajas de inversiones en asociadas (Nota 36)	(1.586.805)	-
Traspaso a provisiones y otros pasivos (Nota 23)	(854.599)	(1.622.037)
Saldo final	612.144	611.952

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada un beneficio total de inversiones en asociadas de 1.478 miles de euros (una pérdida de 3.751 miles de euros en el ejercicio 2012), que corresponden a la participación en el resultado de entidades asociadas con valor razonable positivo y negativo al 31 de diciembre 2013 (Ver nota 23). En el año 2012, del total de pérdidas por valor de 3.751 miles de euros, 2.906 miles de euros correspondían a su participación en el resultado de las entidades asociadas con valor razonable negativo y el importe restante de 854 miles de euros correspondía a la aportación de las entidades asociadas con valor razonable positivo.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 9. Inversiones en asociadas

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 2013

Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio	% de participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	145.347	94.200	-	-	50,00%	28.072
Masía de Montesano, S.L.	3.439.104	1.630.314	-	576	33,33%	584.072
Nova Panorámica, S.L.	10.856.466	25.068.831	-	4.607.970	50,00%	-
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.166.196	1.265.020	-	-	40,00%	-
	15.607.113	28.058.365	-	4.608.546		612.144

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

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 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Tal como se indica en la Nota 1.1 en el año 2013 el Grupo ha adquirido el control de la sociedad

Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (anteriormente Landscape Ebrosa, S.L.) por lo que esta sociedad ha dejado de pertenecer al subgrupo de consolidación de sociedades asociadas. Los impactos del cambio en el método de consolidación derivados de este cambio se detallan en la citada Nota 1.1.

Las sociedades asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

10. Activos financieros

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	5.417.400	-	9.746.559	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	36.087	-	45.800
Préstamos y cuentas a cobrar	-	54.804.176	172.218	87.751.227
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	192.046	3.568.222	307.352	1.306.769
	5.609.446	58.408.485	10.226.129	89.103.796

La totalidad de los activos financieros corrientes tiene un vencimiento 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:

	2013	2012
Saldo inicial	9.746.559	9.546.574
Altas	312	199.985
Bajas	(1.362.500)	-
Pérdida por deterioro	(2.966.971)	-
Saldo final	5.417.400	9.746.559
Menos: Parte no corriente	5.417.400	9.746.559
Parte corriente	-	-

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
10. Activos financieros

El importe de las bajas registradas en los Activos financieros disponibles para la venta corresponde a una transmisión de participaciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. Con fecha 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante 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 representaban 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. Como consecuencia de esta transacción, el Grupo ha registrado un resultado neto positivo de 1.244 miles de euros que aparece registrado en Ingresos Financieros por un valor de 1.182 miles de euros y en Otros Ingresos por un importe de 62 miles de euros.

Tras esta operación, el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante en Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. ha pasado a ser el 9,20%.

Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de implementación de los acuerdos de reestructuración de la deuda (ver Nota 20), la Sociedad Dominante firmó con una entidad financiera una escritura de cancelación de deuda mediante dación en pago con entrega de activos entre los que se incluían acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. representativas de un 3,07% de su capital. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales los socios han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente, y ha ganado eficacia la transmisión. El impacto derivado de esta operación será una pérdida de 378 miles de euros, este impacto está recogido en la evaluación de impactos de los acuerdos de refinanciación que se recoge en la Nota 38 Hechos posteriores.

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

2013

	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión por deterioro	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	(1.514.700)	731.800
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	9,20%	4.087.500	(1.452.271)	2.635.229
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	4,95%	1.850.000	-	1.850.000
Otras inversiones financieras de capital		200.371	-	200.371
		8.384.371	(2.966.971)	5.417.400

2012

	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión por deterioro	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	-	2.246.500
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	12,27%	5.450.000	-	5.450.000
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	4,95%	1.850.000	-	1.850.000
Otras inversiones financieras de capital		200.059	-	200.059
		9.746.559	-	9.746.599

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 2013.

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 2012 y 2011, es el siguiente:

2012

	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	1.890.248	(10.547.200)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	39.898.343	(967.560)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	32.309.219	(70.395)

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)

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 10. Activos financieros

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 2013 ascendían a 36 miles de euros (46 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). 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 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos con empresas de control conjunto	-	32.437.177	-	32.907.364
Créditos a empresas vinculadas	32.482.673	165.598	32.482.673	165.598
Créditos a empresas asociadas	-	8.190.739	-	40.777.046
Otros créditos	-	14.010.662	172.218	13.901.219
	32.482.673	54.804.176	32.654.891	87.751.227
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	(32.482.673)	-	(32.482.674)	-
	-	54.804.176	172.217	87.751.227

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.

En lo que refiere a la clasificación de los citados saldos como corrientes, debe indicarse que dicha clasificación se realiza atendiendo a la fecha de vencimiento de los mismos. Dichos saldos corresponden, en su mayor parte, a préstamos participativos concedidos a empresas de control conjunto y a empresas asociadas. La fórmula más común de determinación de vencimiento de estos préstamos es la renovación tácita por periodos anuales. Se recogen,

por tanto como saldos corrientes todos aquellos saldos que, a la fecha de formulación de los correspondientes estados financieros, tengan previsto su vencimiento en un periodo inferior al año y no tengan materializada la renovación o voluntad de renovación por parte de los socios prestamistas. En virtud del análisis de la situación de cada uno de los préstamos a la fecha de emisión de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2013, el Grupo considera que se cumplen los requisitos establecidos en el párrafo 66 de la NIC 1 para clasificarlos dentro de los activos corrientes.

En cuanto a las evidencias tomadas en consideración para llegar a determinar la necesidad o no de deterioro de los saldos deudores derivados de estos préstamos, deben tenerse en consideración unas apreciaciones previas sobre el carácter y finalidad de estos préstamos. Estos préstamos fueron concedidos en su momento por los socios de las sociedades participadas en función de sus porcentajes de participación en el capital. La finalidad de estos préstamos es apoyar los proyectos inmobiliarios de las sociedades participadas, proyectos que requieren un periodo de maduración a medio plazo. Como se indicaba anteriormente, estos préstamos están formalizados en su mayoría en contratos de préstamos participativos con vencimiento anual renovable y, de ahí, su clasificación como Activo Corriente en el Balance de Situación Consolidado. Las sociedades prestatarias cuentan con activos inmobiliarios, reflejados entre sus activos corrientes, cuyo valor razonable da cobertura a las deudas mantenidas con los socios por estos conceptos.

Adicionalmente se han considerado las siguientes evidencias:

Empresas de control conjunto: En los estados financieros consolidados se presenta, en el activo corriente, la parte proporcional de los préstamos participativos otorgados por el Grupo a las sociedades de negocio conjunto, y en el pasivo corriente, el importe por la parte proporcional de dichos préstamos participativos otorgados por los otros socios. Es decir, los importes de estos créditos tienen su contrapartida, en la mayor parte de los casos por el mismo importe, en el epígrafe de Pasivos financieros corrientes del Balance consolidado. Estos importes no han sido eliminados en el proceso de consolidación, dado que el Grupo considera que, mientras no se acuerde la compensación entre socios, los mismos representan tanto un derecho de cobro a la sociedad participada como una obliga-

ción con el otro socio, teniendo dicho derecho y dicha obligación las mismas condiciones en cuanto a su orden de prelación de créditos.

Empresas asociadas: La integración de estas sociedades en los estados financieros consolidados se refleja en los epígrafes Inversiones en asociadas y Provisiones para riesgos y gastos del Balance consolidado. En este último caso, el importe de la provisión representa las aportaciones que el Grupo debe realizar para afrontar responsabilidades frente a terceros derivadas de su participación en esas sociedades. Esta provisión supone, en la práctica, una corrección valorativa de los préstamos otorgados que se ha determinado en función de las pérdidas acumuladas de las sociedades, pérdidas que incluyen las correcciones valorativas de los activos inmobiliarios de las sociedades asociadas, según su valor de mercado. Por lo tanto dicha provisión está recogiendo la pérdida de garantías de cobro de los préstamos, pérdida de garantías que el Grupo ha considerado como suficiente corrección valorativa de los préstamos otorgados.

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

Año de vencimiento	2013	2012
2014	-	172.218
2016 y siguientes	32.482.673	32.482.673
Total	32.482.673	32.654.891

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.

A continuación se detalla la composición de los préstamos con negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
10. Activos financieros

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	32.136.252	-	32.612.446
Préstamos ordinarios	-	300.926	-	294.918
	-	32.437.178	-	32.907.364

La reducción del saldo en relación con el existente a 31 de diciembre de 2012 deriva de la transmisión de parte del préstamo participativo concedido al negocio conjunto Landscape Osuna. Tal y como se indica en la Nota 1.1, en el año 2013 se ha perfeccionado la transmisión de participaciones por el 12,5 % del capital social de Landscape Osuna. Adicionalmente a las participaciones en esta operación se transmitió también la parte proporcional del préstamo participativo. La reducción en el saldo de préstamo participativo queda parcialmente compensada a efectos consolidados por el menor porcentaje de eliminación de saldos intergrupo por efecto de la reducción en la participación de la Sociedad Dominante en este negocio conjunto.

En los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo no ha reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos.

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

	2013	2012
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
Cuenta corriente	165.598	165.598
Otras cuentas financieras	4.629.194	4.629.194
Préstamos	25.922.229	25.922.229
Intereses devengados	1.931.250	1.931.250
	32.648.271	32.648.271

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. Tras la evaluación que la Sociedad hizo del impacto que esta situación podría tener en sus estados financieros, se consideró prudente registrar una provisión, adicional a la preexistente, de deterioro del préstamo por un importe de 17.853 miles de euros, de forma que tanto el nominal como los intereses devengados quedaron provisionados en su totalidad. Grupo Rayet, S.A.U. ha trasladado a la Sociedad su propuesta de convenio de acreedores y de los términos de la misma, no se concluyen cambios en las expectativas de cobro, por lo que se ha mantenido el importe del deterioro de los créditos que aparecían registrados a 31 de diciembre de 2012. Ante esta situación concursal la Sociedad no ha registrado ingresos por los intereses contemplados en los términos del contrato de préstamo, así mismo, se realizó 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 ostentaba frente a la UTE I-15, y 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, siguiendo el principio de prudencia, registró en el año 2012 una provisión por deterioro por la totalidad del saldo. La provisión adicional registrada en el año 2012 por estos dos conceptos ascendió a 22.482 miles de euros y se recogió en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados adjunta.

Créditos a terceros

Créditos a empresas asociadas:

El principal componente de este saldo a 31 de diciembre de 2012 era el préstamo participativo concedido a la participada Landscape Ebrosa, S.L. por importe de 32.819 miles de euros. La reducción del saldo de este epígrafe en relación con el existente a 31 de diciembre de 2012 deriva de la operación de adquisición de participaciones de esta sociedad (actualmente Iber Activos Inmobiliarios, S.L.) que se ha explicado en la Nota 1.1. Con la toma de control derivada de esa operación, Iber Activos Inmobiliarios, S.A. ha pasado a ser integrada por el método de integración global, por el que este saldo queda

cancelado dentro del Grupo en el proceso de eliminación de saldos intergrupo.

El saldo restante corresponde a préstamos ordinarios y participativos junto con los intereses ordinarios devengados por los primeros concedidos a la sociedad asociada Nova Panorámica, S.L.

En los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 no se han devengado ingresos por intereses financieros de los préstamos participativos. El Grupo ha registrado ingresos financieros por intereses por importe de 232 miles de euros (185 miles de euros en 2012) (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 3,24% anual (en 2012, el 4,82% anual).

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 11,8 millones de euros. Esta deuda llegó 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.

En el momento de registrar la cuenta a cobrar resultante de los acuerdos de transmisión, se registró un pasivo por un importe de 2 millones de euros correspondiente a una comisión de éxito acordada con el gestor del cobro. Este pasivo quedó recogido en el epígrafe Otros pasivos corrientes del Balance de Situación Consolidado. Por lo tanto, el riesgo económico neto asociado a la cobrabilidad de esta deuda es la diferencia entre estos dos valores, es decir, 9,8 millones de euros. Entre los acuerdos firmados para el perfeccionamiento de la operación se constituyeron garantías reales por importe suficiente para cubrir el nominal de la cuenta a cobrar.

Las garantías constituidas fueron:

- ❑ Prenda sobre el 100% de las acciones de una sociedad brasileña participada al 100% por el deudor, propietaria de una finca de 550 hectáreas situada en el distrito de Marinhoiro (Itapicoca, Estado de Ceará, Brasil).
- ❑ Hipoteca sobre la finca citada en el párrafo anterior.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

10. Activos financieros

70

Con carácter previo al vencimiento de la cuenta a cobrar (el 23 de noviembre de 2012) se contactó con el deudor para procurar el pago en efectivo de la deuda reconocida. Ante la manifestación de éste de su imposibilidad de atender el pago a través de esta fórmula, se inició un periodo de negociación que culminó, en mayo de 2013, en un acuerdo por el que las partes se concedían plazo hasta 30 de septiembre de 2013 para que la Sociedad Dominante decidiera la mejor forma de llevar a cabo el cobro de la deuda, optando bien por proceder a la dación en pago de la finca, bien mediante entrega de las acciones pignoradas. En este acuerdo se indicaba que dicho plazo podría ampliarse por acuerdo de las partes.

Actualmente no se ha manifestado por parte del Grupo, cuál de las dos opciones de ejecución de garantías será la que finalmente se decida para el cobro de la deuda. Será, en cualquier caso, necesaria una revisión o due diligence previa de las dos opciones para evaluar cual conlleva menores riesgos y costes para el Grupo. En este sentido debe indicarse que las garantías constituidas no tienen limitación temporal y, por tanto, no existe premura por plazos de ejecución de las mismas.

A la hora de determinar la suficiencia de las garantías aportadas, se solicitó adicionalmente una valoración independiente de la finca aportada como garantía. Dentro del proceso de la valoración anual de la cartera de activos del Grupo, se solicita al valorador una actualización del valor de dicha finca, a efectos de confirmar que se mantiene la suficiencia de la garantía para, en caso contrario, registrar el correspondiente deterioro. La última valoración de esta finca ha sido la referida a 31 de diciembre de 2013, y ofrece un valor superior al valor neto contable del activo que garantiza.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	3.405.097	-	1.032.948
Depósitos y fianzas	192.046	163.125	307.352	273.821
	192.046	3.568.222	307.352	1.306.769

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.

Del saldo de imposiciones a plazo fijo, un importe de 668 miles de euros (1.033 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) está pignorado en garantía para pagos aplazados a proveedores así como para pago de intereses y, por tanto, no goza de disponibilidad. Las imposiciones a plazo fijo han devengado un interés medio anual del 1,5% (entre 1,35% y el 1,5% anual en el ejercicio 2012).

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

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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

11. Instrumentos financieros derivados

72

El Grupo ha obtenido ingresos por la liquidación de intereses de los instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2013 por importe de 16 miles de euros. El derivado que ha originado estos intereses ha vencido durante el ejercicio 2013 (Nota 28).

La información más relevante de dichos instrumentos a 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

				Valor razonable al 31/12/2012		Vencimientos nocionales		
Tipo de derivado	Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Ncional	Derivados de activo	Derivados de pasivo (Nota 20.2)	2013	2014	2015
Derivados no eficientes	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	1.021.483	-	16.318	1.021.483	-	-
TOTAL			1.021.483	-	16.318	1.021.483	-	-

El derivado incluido en la tabla anterior, cuyo nomenclal ascendía a 1.021 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 era de carácter especulativo y correspondía a un contrato 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 contabilizaron por su valor razonable y correspondían a derivados no eficientes clasificados 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.

12. Existencias

12. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Suelo	617.160.484	1.002.440.211
Promoción en curso	17.366.669	5.354.628
Promociones terminadas	99.188.306	133.631.189
Anticipos a proveedores	27.681.534	27.682.765
Otras	1.313.221	1.116.741
Coste	762.710.214	1.170.225.534
Deterioro	(231.821.816)	(320.905.522)
Valor neto contable	530.888.398	849.320.012

La mayor parte 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 varios aplazamientos de pago de impuestos concedidos por la Hacienda Pública.

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 2013 el Grupo ha reconocido un ingreso en concepto de importe neto de recuperación de deterioro por valor de 93.030 miles de euros (99.580 miles de euros en el año 2012), debido al efecto neto del registro de deterioro y a la aplicación de la provisión por este concepto en las ventas realizadas en el año.

Durante el ejercicio 2013 no se han capitalizado gastos financieros (en el año 2012 se capitalizaron gastos financieros por importe de 262 miles de euros) siendo a 31 de diciembre de 2013 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 28.759 miles de euros (43.456 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). El tipo de in-

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 12. Existencias

74

terés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados en el año 2012 fue de Euribor más un diferencial entre 1 y 1,5 puntos (Ver Nota 28).

A 31 de diciembre de 2013, del importe total del valor neto contable de existencias, 326.859 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (528.362 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

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 2013 existe un importe de 3.139 miles de euros (6.615 miles de euros en 2012) de valor neto contable que corresponde a importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos ascienden a 16.771 miles de euros (16.886 miles de euros en 2012). 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.

Los compromisos de compraventa a los que se refieren los anticipos entregados corresponden a operaciones firmadas en fechas anteriores a la crisis del sector inmobiliario, en las que se fijaban precios que están por encima de los valores actuales de mercado. Esta situación ha llevado a la Sociedad Dominante a renegociar las condiciones de estos compromisos para llegar a acuerdos de novación de plazos y precios. Así, durante los últimos años se han materializado acuerdos sobre algunos de los compromisos de compraventa, en un entorno que es, también, propicio a que el vendedor tenga interés en alcanzarlos, dado que conoce las dificultades para obtener un comprador en las condiciones actuales de mercado y, de hecho, ninguna de estas negociaciones se ha producido en un entorno litigioso, no habiéndose planteado demanda alguna por incumplimiento por parte de los vendedores. Con todo ello, desde el año 2008 hasta la fecha se han alcanzado acuerdos en los que, básicamente, lo pactado ha sido la escrituración de entregas de suelo por las cantidades entregadas a cuenta más intereses o gastos de urbanización, valorando el suelo

a un precio acorde con la situación del mercado, y acordando la cancelación de los compromisos de pago pendientes o el aplazamiento de los mismos.

En este escenario, los compromisos de compraventa corresponden, en prácticamente todos los casos, a procesos de negociación de nuevas condiciones en relación con las establecidas en los contratos originales y sus sucesivas novaciones. En este entorno de negociación, el Grupo actualiza en el marco de sus procesos de cierre contable la situación en la que se encuentran los anticipos, para registrar los correspondientes impactos en un análisis que incluye las siguientes fases:

- ❑ En el proceso de valoración de la cartera de activos inmobiliarios que realiza el Grupo una vez al año, se solicita al valorador que realice la valoración de mercado de los activos subyacentes del contrato de compraventa, y se compara dicho valor con el precio total fijado en el contrato para, en su caso, registrar el correspondiente deterioro.
- ❑ Por otra parte, se registra contablemente la provisión correspondiente a los intereses devengados por los aplazamientos de pago de las cantidades acordadas en el contrato original o sus novaciones.
- ❑ En función de los términos de la negociación y, en la medida en que se observe la dificultad de obtener un acuerdo, se registra el deterioro de la totalidad del anticipo entregado.
- ❑ Por último se evalúa la situación financiera del vendedor y el nivel de cumplimiento de los compromisos asumidos por él en la compraventa para verificar la recuperabilidad de las cantidades entregadas.

Como resultado de esta evaluación la Sociedad Dominante ha registrado en el año 2013 un deterioro del valor de los anticipos entregados por un importe de 2.029 miles de euros. El valor neto contable de los anticipos a 31 de diciembre de 2013 es de 3.138 miles de euros y corresponde en su mayor parte a una operación de compra de suelo sujeta a hitos urbanísticos. El anticipo está registrado por la totalidad del precio de compra, 11.287 miles de euros del que está desembolsado a la fecha un importe de 8.484 miles de euros. El importe restante de pago, 2.803 miles de euros, está recogido en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Provee-

dores" del Balance de Situación adjunto. El vendedor ha incumplido los hitos señalados en el contrato y la Sociedad ha procedido a solicitar la devolución de cantidades entregadas, si bien, dada la situación de insolvencia del deudor, la Sociedad registró en el año 2012 un deterioro por la totalidad del importe pagado del anticipo. En relación con el importe registrado en proveedores y, dado que existe un incumplimiento por parte del vendedor en cuanto a los compromisos asumidos en el contrato, el Grupo considera que no dará lugar a desembolsos futuros. Se ha mantenido la cuenta a pagar a la espera de que se produzca la resolución formal del contrato. En el momento en que esto se produzca se registrará la baja del saldo en proveedores contra la baja, en ese mismo importe de 2,8 millones de euros del valor bruto del anticipo y quedará en anticipos, únicamente, el valor bruto del anticipo desembolsado con la correspondiente corrección valorativa por el total del importe, 8,5 millones de euros y, por tanto, con un valor neto de 0 euros.

El Grupo tiene formalizados compromisos consistentes en la permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. Durante el año 2013 se han firmado acuerdos de cancelación de algunas de estas permutas, sin que se haya producido un impacto relevante en los estados financieros dado que las obras objeto de permuta no se habían iniciado. El importe de los compromisos pendientes asciende a 15.546 miles de euros aproximadamente (66.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), 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 2013 un importe de 14 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 presenta la siguiente composición:

	2013	2012
Anticipos en promociones	1.371.892	1.917.959
Anticipos en ventas de terrenos	3.659.890	3.659.890
Otros	119.273	131.498
	5.151.055	5.709.347

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 2013 que ascienden a 27.154 miles de euros (28.348 miles de euros en 2012), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 5.032 miles de euros (5.576 miles de euros en 2012).

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

13. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

13. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Cientes, empresas vinculadas (Nota 32)	471.832	643.786
Cientes	10.213.499	10.981.332
Deudores varios	74.358	2.620.012
Cientes de dudoso cobro	7.416.989	12.062.333
Deterioro de cuentas a cobrar	(7.747.152)	(12.525.870)
	10.429.526	13.781.593

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:

	2013	2012
Saldo inicial	(12.525.870)	(11.051.777)
Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(329.328)	(1.531.195)
Aplicación de deterioro	5.108.046	-
Reversión de importes no utilizados	-	57.102
Saldo final	(7.747.152)	(12.525.870)

Las dotaciones y reversiones 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.

La aplicación de deterioro corresponde en 2012 a la corrección valorativa correspondiente a cuentas a cobrar definitivamente dadas de baja. Las aplicaciones del año 2013 corresponden, principalmente a un saldo de un cliente que ha sido cancelado tras acuerdo extrajudicial.

A 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, 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 correspondientes a empresas vinculadas y que fue registrado en el año 2012 (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 equivalente 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 2013 y 2012 era sin retribución o referenciado a un tipo de interés de mercado que oscila entre el 0,10 % y el 0,20% (entre el 0,10% y el 0,50% en 2012). Su saldo al 31 de diciembre de 2013 de 8.042 miles de euros (2.435 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2013, 1.065 miles de euros (240 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos bilaterales.

15. Contratos de construcción

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

	2013	2012
POR TIPOLOGÍA DE OBRAS		
Urbanización	35.967.208	40.847.070
	35.967.208	40.847.070
POR SITUACIÓN		
Contratos en curso:		
Obra realizada	35.338.279	35.801.894
Obra pendiente de realizar	628.929	5.045.176
	35.967.208	40.847.070
	2013	2012
Obra ejecutada pendiente de certificar	4.079.853	4.079.853
	4.079.853	4.079.853

La totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 jurídica 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.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 15. Contratos de construcción

A 31 de diciembre de 2013 la práctica totalidad de las obras de urbanización están terminadas.

Al 31 de diciembre de 2013 existe un saldo de "Obra ejecutada pendiente de certificar" de 4.080 miles de euros (4.080 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) que se incluye en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación Consolidado adjunto. Durante el ejercicio 2013 el Grupo completó y entregó una de las obras de urbanización por 4.880 miles de euros. La obra ejecutada pendiente de certificar corresponde, fundamentalmente, a la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada del sector Playa de Almenara, que se encuentra en situación de reconsideración de algunos de los instrumentos de planeamiento (ver Nota 31).

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

Las pérdidas acumuladas a 31 de diciembre de 2013 generadas por los dos contratos de construcción en curso ascienden a 1.688 miles de euros (222 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 por los contratos en curso a esa fecha, que incluían la pérdida por este mismo importe de estos dos contratos). El margen medio de la actividad de construcción está alrededor de un -5% (un -1% al 31 de diciembre de 2012). 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 cuentas anuales consolidadas, por parte del Ayuntamiento correspondiente, la retasación de obras adicionales. En la medida en que los costes estimados del proyecto, incluyendo los costes de los trabajos adicionales, superan los ingresos ciertos (los aprobados de forma definitiva) a una fecha determinada, se reconoce una pérdida por el diferencial entre costes totales (incurridos más estimados) menos ingresos ciertos. Es, por lo tanto, una pérdida transitoria que podrá compensarse total o parcialmente cuando se obtenga la aprobación de la facturación adicional (retasación).

16. Capital, prima de emisión y acciones propias

16. Capital, prima de emisión y acciones propias

Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	2013		2012	
	Capital Social	Prima de emisión	Capital Social	Prima de emisión
Escriturado	13.586.069	7.162.638	12.801.453	-
Pendiente de escriturar	200.000	2.140.000	-	-
	13.786.069	9.302.638	12.801.453	-

El capital pendiente de escriturar corresponde a un acuerdo de ampliación de capital tomado por los administradores con fecha 23 de diciembre de 2013, elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014, antes de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas (ver Nota 38).

El detalle del capital social escriturado y la prima de emisión correspondiente a los años 2012 y 2013 se recogen a continuación:

2013	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2013		0,01	12.801.453	-
Ampliación de capital 26/06/2013	29.230.769	0,01	292.308	1.607.693
Ampliación de capital 1/10/2013	18.000.000	0,01	180.000	1.471.950
Ampliación de capital 7/10/2013	11.230.769	0,01	112.308	995.795
Ampliación de capital 31/10/2013	20.000.000	0,01	200.000	3.087.200
Saldo al 31 de diciembre de 2013		0,01	13.586.069	7.162.638

2012	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2012	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	-

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

16. Capital, prima de emisión y acciones propias

Año 2013

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes ampliaciones de capital durante el año 2013:

(i) Con fecha 26 de junio de 2013 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un aumento de capital por importe de 292.308 euros mediante la emisión de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes en circulación, para su suscripción por GEM Global Yield Fund LLC SCS, cuyo desembolso se realiza mediante compensación de créditos. El tipo de emisión de las acciones ha sido de 0,065 euros por acción y, en consecuencia, la prima de emisión por acción ha ascendido a 0,055 euros por acción, por un total de 1.607.693 euros. Las acciones emitidas fueron admitidas a cotización en agosto de 2013.

La Sociedad Dominante ha registrado la baja del pasivo y reconocido el correspondiente aumento de los fondos propios por un importe equivalente al valor razonable de la efectiva aportación realizada, determinado por la cotización de la acción de la Sociedad Dominante el día de la firma del acuerdo de ampliación. La diferencia entre el importe por el que se encontraba contabilizado el pasivo dado de baja y su valor razonable asciende a 438.462 euros y se ha reconocido un ingreso por este importe dentro del epígrafe Ingresos Financieros como Variación del valor razonable en instrumentos financieros de de la Cuenta de Resultados Consolidada. La diferencia entre el valor total, capital más prima, de la ampliación de capital y el valor razonable de la aportación, por el citado importe de 438.462 euros se ha registrado mediante una reducción de Otras reservas por este mismo importe.

(ii) Con fecha 27 de noviembre de 2013 el Registro Mercantil inscribió la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013, que se describe más adelante. La escritura de elevación a público de estos tres acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- ❑ Acuerdo de fecha 1 de octubre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 180.000 euros mediante la emisión de 18.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,081775 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.471.950 euros.
- ❑ Acuerdo de fecha 7 de octubre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 112.307,69 euros mediante la emisión de 11.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,08866 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 995.795,31 euros.
- ❑ Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,15436 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 3.087.200 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital que se describe con posterioridad y, por tanto, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM CAPITAL SAS.

Las nuevas 49.230.769 acciones fueron admitidas en diciembre de 2013 a cotización por las sociedades rectoras de las Bolsas en las que cotizan las acciones de la Sociedad Dominante.

Tras estas cuatro ampliaciones de capital, el capital social escriturado de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2013 es de 13.586.068,91 euros dividido en 1.358.606.891 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante ha registrado los costes asociados a estas ampliaciones de capital, por un importe de 882 miles de euros en el epígrafe "Otras reservas"

Ampliaciones de capital posteriores a 31 de diciembre de 2013

La Sociedad Dominante ha inscrito el 19 de febrero de 2014, 3 ampliaciones de capital adicionales, incluyendo la acordada el 23 de diciembre que estaba pendiente de escrituración e inscripción a 31 de diciembre de 2013, descritas anteriormente. El detalle del número de acciones, importe de capital y prima de emisión de las suscripciones de estas ampliaciones de capital se recoge en la Nota 38 Hechos posteriores.

Notificación de suscripción posterior a 31 de diciembre de 2013

En marzo de 2014 la Sociedad Dominante puso en marcha de nuevo la operativa de la Línea de Capital en el marco del Contrato con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. GEM ha remitido en fecha 25 de marzo una notificación de suscripción cuyos detalles se exponen en la Nota 38.2.

Año 2012

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 aplicaron 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 an-

teriores, que totalizaban un importe negativo de 891.111.437 euros tras la distribución de resultados del año 2011, quedaron reducidos al importe negativo de 255.150.589 euros.

(ii) En segundo lugar se redujo 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.

Quedó 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.

Participaciones significativas

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013, se detallan a continuación:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.	36,95%
Martibalsa, S.L.	23,16%

Dichos porcentajes se calculan como división entre los derechos de voto ostentos en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y el número total de derechos de voto de la Sociedad Dominante.

Con fecha 22 de octubre de 2013, Grupo Rayet, S.A.U. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una operación de venta de acciones tras la que su porcentaje sobre el total de derechos de voto de la Sociedad Dominante pasó a ser, en aquel momento, de un 38,339%. La reducción de dicho porcentaje hasta el 36,95% que aparece en la tabla anterior, deriva del efecto dilución producido tras las tres ampliaciones de capital registradas el 27 de noviembre de 2013.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

16. Capital, prima de emisión y acciones propias

Tras las ampliaciones de capital inscritas en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014, que se describen en la Nota 38 Hechos posteriores, las participaciones de Grupo Rayet, S.A.U y Martibalsa, S.L. pasan a ser el 35,78% y el 22,43% , respectivamente.

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

84

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

Delegación en el Consejo de Administración

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 26 de junio de 2013, acordó delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar, en una o varias veces, aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad Dominante en la fecha de la autorización. Todo ello con facultad de sustitución y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 28 de junio de 2011.

Contrato de línea de capital

La Sociedad Dominante suscribió el día 21 de mayo de 2013 con GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF") un nuevo contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad Dominante tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad Dominante, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 90 millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su entrada en vigor (el "Contrato de Línea de Capital"). La operación tiene por finalidad que la Sociedad Dominante pueda seguir contando con un importante instrumento de financiación en el marco de una estructura flexible que le permita atender a sus necesidades de capital. El contrato de línea de liquidez suscrito el 28 de junio de 2010, que estaba próximo a su vencimiento, fue cancelado sin desembolso ni coste alguno para la Sociedad Dominante.

Como contraprestación a este nuevo contrato de Línea de Liquidez, la Sociedad Dominante debía satisfacer a GEM GYF un importe de 1.900 miles de euros a través de la capitalización del citado crédito convirtiendo éste en acciones de la Sociedad Dominante a través de una ampliación de capital cuyos detalles se han descrito anteriormente. La suscripción de esta nueva línea en estas condiciones supone, en la práctica, contar con tres años más de Línea de liquidez sin desembolso adicional alguno para la Sociedad Dominante, más allá de los habituales costes de transacción.

Al amparo del Contrato de Línea de Capital, QUABIT podrá efectuar en cualquier momento durante la vigencia del mismo notificaciones de suscripción de acciones (cada una de ellas referidas en adelante como Notificación de Suscripción) a GEM.

La realización de cada Notificación de Suscripción estará sujeta al previo cumplimiento de condiciones tales como la entrega por GEM GYF de un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción, que las acciones de la Sociedad Dominante continúen admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, y que no se haya suspendido su negociación en las treinta (30) sesiones precedentes, la vigencia de la autorización del Consejo de Administración y los restantes permisos necesarios para la emisión de nuevas acciones a GEM con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, que la emisión de las nuevas acciones incluídas en la Notificación de Suscripción pueda acogerse a la excepción de la obligación de publicación de un folleto informativo prevista en el artículo 26.1.(a) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el "Real Decreto 1310/2005") o, en su defecto, que la Sociedad Dominante cuente con un documento de registro vigente aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la vigencia de las declaraciones y garantías formuladas por la Sociedad a favor GEM y, en general, el cumplimiento por la Sociedad Dominante de sus obligaciones conforme al Contrato de Línea de Capital.

Una vez recibida por GEM cada Notificación de Suscripción se abre un periodo de quince (15) sesiones bursátiles, que será empleado como periodo de referencia para la fijación del precio de emisión de las nuevas acciones a suscribir por GEM (el Periodo de Referencia). Durante cada una de las sesiones bursátiles del Periodo de Referencia GEM podrá (aunque no estará obligada) vender a través de un único miembro del mercado acciones de la Sociedad por un importe que no excederá de un quinceavo del número de acciones comprendidas en la Notificación de Suscripción. La Sociedad Dominante no realizará operaciones de autocartera durante la vigencia de cualquier Período de Referencia.

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

Asimismo, a efectos de determinar la cantidad de acciones que GEM se obliga a suscribir, el número de acciones fijado en la Notificación de Suscripción se reduce en proporción al número de sesiones bursátiles en que el precio medio ponderado resulte inferior al referido precio mínimo.

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

éstas, unidas a las acciones emitidas en los doce (12) meses anteriores a cada emisión, no exceda del 10% del número total de acciones de Quabit en circulación.

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias en el año 2013. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 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.

17. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Reserva Legal	Otras Reservas
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
Aplicación del resultado del 2012	-	(76.725.468)
Venta de participaciones a socios externos (Nota 1)	-	2.088.661
Ampliación de capital (Nota 18)	-	(1.320.337)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.280.145	(55.555.046)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 (1.280.145,35 euros a 31 de diciembre de 2012) ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a dotar la Reserva Legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2013 y de 2012 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 obtenido por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013 asciende a 18.873.296 de euros de beneficio. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que se destine un importe de 1.447.068,43 euros a la reserva legal y que se dedique el importe restante a compensar "Resultados Negativos de ejercicios anteriores". Con esta dotación, la reserva legal alcanzará el 20% del capital social escriturado.

18. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

18. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante es negativo en 18.819 miles de euros a 31 de diciembre de 2013. 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, el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 marzo de 2014, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.

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, el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 de marzo, han ampliando la vigencia de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de Diciembre, anteriormente mencionado, de manera que ésta quedó extendida hasta el año 2014.

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 2013 es el que se muestra a continuación:

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

18. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

88

Importes en €	
Capital social	13.786.069
Prima de Emisión	9.302.638
Reservas	(40.192)
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(60.419.399)
Resultado del ejercicio	18.873.296
TOTAL FONDOS PROPIOS	(18.863.468)
Subvenciones y donaciones	44.261
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	(18.819.207)
Más préstamos participativos (*)	16.152.817
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	32.651.308
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad (**)	69.948.480
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	102.599.788
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	99.933.398

(*) 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 artículo. 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 Dominante a través de la depreciación de las inversiones en patrimonio.

A 31 de diciembre de 2013 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.

Los administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación de la situación patrimonial sin considerar el efecto de la prórroga del Real

Decreto Ley 10/2008, teniendo en consideración las ampliaciones de capital inscritas a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales y los impactos patrimoniales derivados de las operaciones que, en el marco la reestructuración del endeudamiento financiero, se han materializado durante el año 2014 hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, teniendo, además, en consideración, que no hay otros impactos significativos que puedan afectar a las conclusiones de este análisis. La situación patrimonial considerando estos efectos, que se detallan en la Nota 38 Hechos posteriores, se resume en la siguiente tabla (importes en miles de euros):

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (Nota 38)	81.961
Ampliaciones de capital (Nota 38)	2.598
Patrimonio neto contable considerando impacto de hechos posteriores	65.740
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	75.800

Tras dicha evaluación los Administradores de la Sociedad Dominante han constatado que la misma no se encuentra en ninguno de los dos supuestos contemplados por 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 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	2013	2012
Deudas con partes vinculadas (Nota 32)	2.128.325	1.906.152
Deudas con negocios conjuntos (Nota 32)	887.945	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.251.047	36.756.539
Total	23.267.317	39.550.636
Menos acreedores comerciales no corrientes	-	5.000.000
Acreedores comerciales corrientes	23.267.317	34.550.636

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

Años	2013	2012
2013	-	-
Resto	-	5.000.000
	-	5.000.000

La reducción en el epígrafe “Acreedores comerciales no corrientes” se corresponde con la baja de la deuda derivada de una resolución arbitral favorable a la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2013, del saldo de “Deudas con partes vinculadas”, 2.128 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 (870 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). El incremento deriva de la facturación en concepto de obras de urbanización sobre suelos propiedad del Grupo, que ha realizado una Unión Temporal de Empresas en la que participa Grupo Rayet, S.A.U. (Ver 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 2013 y 2012 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 2013:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio (en miles de euros)			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	4.253	64%	15.849	70%
Resto	2.361	36%	6.881	30%
Total pagos del ejercicio	6.614	100%	22.730	100%
PMPE (días) de pagos	96	días	239	días
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	2.011	3,7%	4.735	6,4%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas como 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 plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2013 y 2012 son de 60 y 75 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 2013 que

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

acumula un aplazamiento de pago superior a 60 días es de 2.011 miles de euros (4.735 miles de euros al 31 de diciembre con vencimiento superior a 75 días), lo que supone un 3,7 % al 31 de diciembre 2013 del importe total (6,4% a 31 de diciembre de 2012). 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 60 días, se refiere al conjunto de los proveedores y acreedores comerciales que totaliza, al 31 de diciembre de 2013, 54.286 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. 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 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013		2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	535.093.055	17.775.959	879.357.665	48.328.608
Otros préstamos	-	4.016.000	25.134.550	-
Pólizas de crédito	5.396.750	7.077.601	15.803.330	456.118
Intereses	18.124.102	-	11.519.159	-
Total	558.613.907	28.869.560	931.814.704	48.784.726

Acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero del año 2013

La Sociedad Dominante ha acometido durante el año 2013 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que se materializó en la firma de adhesiones a un acuerdo de términos y condiciones por las entidades acreedoras. La firma de adhesiones de las entidades acreedoras alcanzó, el día 20 de diciembre de 2013, un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- ❑ Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- ❑ Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("Sareb") para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- ❑ Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 20. Recursos ajenos

venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma.

- *Aportación de liquidez a la Sociedad Dominante y liberación de activos a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes para que la Sociedad Dominante haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.*
- *Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.*

Las operaciones previstas en el acuerdo de términos y condiciones se han formalizado en diciembre de 2013 y los primeros meses de 2014, de forma que la totalidad de las mismas se han implementado a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2013 se detallan en la siguiente tabla:

Saldo a 31.12.2012	980.599.430
Incorporación al perímetro de Iber Activos Inmobiliarios, SL	2.128.606
Cambios en participaciones de Landscape Osuna, SL	(4.210.423)
Cancelaciones netas de disposiciones	(350.430.580)
Modificación de pasivos por limitación de recurso	(40.603.566)
Saldo a 31.12.2013	587.483.467

Las cancelaciones netas de disposiciones corresponden fundamentalmente a las operaciones de venta o dación en pago de activos y liberación de deuda realizadas por la Sociedad Dominante en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones de reestructuración del endeudamiento financiero, quedaron firmadas

y con plena vigencia a 31 de diciembre de 2013, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

Las operaciones firmadas en el año 2014 por la Sociedad Dominante, siguiendo la implementación de los acuerdos con entidades financieras hasta la fecha de formulación de esta Cuentas Anuales Consolidadas, han supuesto una reducción adicional de la deuda financiera en un importe de 176,2 millones de euros.

Limitación de recurso

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad Dominante ha suscrito cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras. En virtud de dichas cláusulas de limitación de recurso las partes pactan que la responsabilidad de Quabit Inmobiliaria, S.A. frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de las garantías reales otorgadas en relación con cada una de ellas. Por tanto, la entidad financiera renuncia a la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad derivada del artículo 1.911 del Código Civil. Como consecuencia de ese pacto, la acción de la entidad financiera en caso de incumplimiento queda limitada a los activos objeto de las garantías reales y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio de la Sociedad Dominante. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad Dominante en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad Dominante que son objeto de garantía real de las financiaciones. En ese caso de incumplimiento, una vez realizados la totalidad de los activos gravados en garantía, la Sociedad Dominante quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la Financiación de que se trate.

A efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones, se ha agrupado dichas operaciones en función de la diferencia entre el coste amortizado de las mismas y el valor razonable de los activos sobre los que se limita dicha deuda, en base al cual se estima el valor razonable del nuevo pasivo. El siguiente cuadro refleja el resultado de esta evaluación que se ha realizado de forma individualizada para cada una de las financiaciones sobre las que se ha articulado la limitación al recurso.

	Coste Amortizado, previo	Valor Razonable del Activo, asociado	Calificación del impacto	Efecto en cuentas de resultados
Valor razonable de los activos inferior al 60% del coste amortizado previo	91.052.588	52.451.360	Significativo	38.601.228
Valor razonable de los activos entre 85% y 90% del coste amortizado previo	15.246.470	13.712.000	Significativo	1.534.470
Valor razonable de los activos entre 90% y 110% del coste amortizado previo	21.843.235	21.375.367	Significativo	467.868
Valor razonable de los activos superior al 200% del coste amortizado previo	14.374.042	31.369.866	No significativo	-
Resto de deuda no relevante	150.344	193.238	No significativo	-
				40.603.566

Para aquellos casos en los que el valor razonable de los activos es inferior al 60% del coste amortizado de los pasivos, se ha considerado que la cláusula de limitación de recurso supone una modificación significativa del pasivo, registrándose la diferencia entre el valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del anterior en la cuenta de resultados consolidada. Asimismo, se ha hecho esta consideración en aquellos casos en que la diferencia se encuentra entre el 60% y el 110% del valor razonable de los activos. Por último, en aquellos casos en que el valor razonable de los activos duplica el valor del coste amortizado, se ha evaluado que la cláusula de limitación de recurso no tiene valor relevante, por lo que no supone un cambio significativo en el pasivo, manteniéndose registrado al coste amortizado anterior.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 20. Recursos ajenos

Proceso de reestructuración de deuda bancaria del año 2012

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 fueron:

- (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.
- (iii) Adquisición de determinados activos por algunas entidades para la cancelación de la deuda financiera.
- (iv) Dar posibilidad en el futuro a la adquisición por parte de las entidades de activos que permitan reducir el endeudamiento financiero de la Sociedad.
- (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 novaron los contratos bilaterales preexistentes (con excepción de dos entidades que no formaban parte de la financiación sindicada y representaban un 1,08 % de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2011). Las novaciones contemplaban carencia en el pago de principal e intereses hasta el 28 de diciembre de 2016.
 - Las entidades que participaban en la financiación sindicada otorgaron financiación bilateral resultante de la ruptura de la financiación sindicada y se otorgaron, en su caso, garantías reales sobre activos inmobiliarios y participaciones en sociedades que garantizaban la financiación sindicada.
 - Determinadas entidades otorgaron 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 ascendió 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 era de 5.858 miles de euros.

(i) 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 articuló 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 quedó 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 constituyeron 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 establecieron condicionantes en cuanto al cumplimiento de ningún ratio económico o financiero.**

Estructura de vencimientos 2013

En la medida en que el importe de la deuda ha cambiado de forma significativa con la entrada en vigor de nuevas operaciones firmadas en el marco del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero en el año 2014 antes de la formulación de las Cuentas anuales Consolidadas, el Grupo considera relevante presentar, a efectos comparativos, no solo la situación de la deuda financiera existente a 31 de diciembre de 2012, con la existente a 31 de diciembre de 2013, sino también la estructura de vencimientos de la deuda, una vez tenidos en cuenta los impactos principales que resultan del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero, descontando en este caso el importe de la deuda cancelada como resultado de las operaciones de implementación que se han firmado en el curso 2014 con anterioridad a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Esta situación es la que se recoge en la columna "Situación a fecha de formulación" de la tabla de vencimientos adjunta.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 20. Recursos ajenos

	Situación a fecha de formulación	Importes a 31.12.2013	Importes a 31.12.2012
Ejercicio 2013	-	-	44.916.154
Ejercicio 2014	47.819.427	69.244.212	33.869.876
Ejercicio 2015	934.495	934.495	42.433
Ejercicio 2016	281.957.763	468.029.427	788.603.370
Ejercicio 2017 y posteriores	93.375.800	95.281.972	124.930.877
	424.087.485	633.490.106	992.362.710

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 Consolidado al 31 de diciembre de 2013 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 o valor razonable y recogen el impacto de la valoración se indica en la Nota 28.

En cuanto a los vencimientos en el año 2014 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2013 deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- 16.758 miles de euros corresponden a deuda con dos entidades financieras que no firmaron el Acuerdo de refinanciación del 18 de enero de 2012 y que representaban un 1,08% de la deuda bancaria existente a 31 de diciembre de 2011. Estas entidades tras-

pasaron estos préstamos a la SAREB en diciembre de 2012, En el curso del año 2014 se ha formalizado la novación de estos préstamos en los mismos términos y condiciones que las acordadas con el resto de entidades en enero de 2012, por lo que han pasado a tener fijado su vencimiento en diciembre de 2016.

- 2.500 miles de euros corresponden a la deuda asociada a la venta de participaciones de Landscape Osuna, S.L. y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, transmisión que, según se indica en las Notas 1.1 y 10, ha ganado eficacia en febrero de 2014 una vez que el resto de socios han manifestado su renuncia al derecho preferente de adquisición, por lo que, en esa fecha se ha registrado la baja de las participaciones y la cancelación de la deuda asociada.
- 1.162 miles de euros corresponden a deuda contraída originalmente con la sociedad asociada Masía de Montesano y que, con fecha 31 de diciembre de 2012 fue traspasada a la SAREB. Esta deuda ha quedado fuera de los acuerdos de refinanciación dado que la SAREB manifiesta su intención de volver a traspasarla a Masía de Montesano. Una vez se realice el traspaso efectivo se formalizarán las nuevas condiciones de vencimiento con esta sociedad asociada.
- 18.124 miles de euros, corresponde a intereses devengados a 31 de diciembre que tienen, en su mayor parte, cobertura a través de préstamos con vencimiento en el año 2016.

En la Nota 20.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2012 se indicaba que una parte de las deudas que se recogían en la tabla de vencimientos con vencimiento en el año 2013, por un importe de 15.383 miles de euros, correspondía a deuda bancaria que quedaba cancelada con las operaciones de venta de parte de las participaciones que la Sociedad Dominante ostentaba en Landscape Osuna, S.L. y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A y que estaban pendientes de tener plena vigencia a 31 de diciembre de 2012. Estas dos operaciones han ganado eficacia durante el año 2013 (Notas 1.1 y 10) y el Grupo ha registrado la baja de la deuda bancaria asociada.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
20. Recursos ajenos

Información adicional sobre deuda bancaria

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 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013		2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 32)	401.133	102.500	1.685.107	102.500
Con negocios conjuntos (Nota 32)	851	-	851	-
Con empresas asociadas (Nota 32)		-	1.288.160	-
Créditos de terceros	35.042.631	-	35.422.026	-
Derivados (Nota 11)	-	-	16.318	-
Depósitos y fianzas	2.478.679	227.036	2.598.623	374.143
Total	37.923.295	329.536	41.011.085	476.643

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe "Otros créditos" corresponde principalmente a préstamos recibidos de otros socios minoritarios, los cuales remuneran a un tipo de interés de mercado. La reducción se debe a la cancelación del saldo existente a 31 de diciembre de 2012 mantenido con una sociedad vinculada a un socio minoritario.

Créditos de empresas asociadas

La reducción deriva del traspaso de este préstamo que realizó la sociedad asociada Masía de Montesaño, S.L. a la SAREB, explicado en la Nota 20.1 en el apartado Estructura de vencimientos.

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. El nivel de prelación de estos créditos es similar al de los créditos concedidos por el Grupo a los negocios conjuntos (ver Nota 10). Este importe se ha reducido ligeramente por efecto del cambio de participación en el negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. (ver Nota 10).

21. Administraciones públicas

21. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

Deudor	2013	2012
Impuesto sobre las ganancias	126.018	232.051
IVA	755.884	294.635
Retenciones	22.166	200.234
Otros conceptos	75.859	75.853
	979.927	802.773
Acreedor	2013	2012
Impuesto sobre las ganancias	2.300.868	2.300.868
IVA	10.618.862	12.766.055
Seguros sociales	69.435	40.427
Retenciones	258.904	473.014
	13.248.069	15.580.364

El saldo acreedor por Impuesto sobre las ganancias corresponde al saldo vivo del importe aplazado del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de una sociedad absorbida por la Sociedad Dominante en el año 2008. El saldo de IVA incluye un importe aplazado de 8.407 miles de euros. El calendario de pagos establecido en el expediente de concesión contempla la cancelación de esta deuda desde el año 2014 hasta el año 2017.

22. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Combinaciones de negocios 2006 y 2008	7.016.384	10.934.134
Combinaciones de negocios por fusión 2008	1.864.951	4.042.852
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	290.969	-
Otros movimientos	1.196.095	657.469
	10.368.399	15.634.455

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a los impuestos diferidos derivados de las combinaciones de negocios realizadas en 2006, 2008 y 2013.

La Combinación de negocio de 2006 y 2008, se produjeron 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. Posteriormente, 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".

En otros movimientos se ha incluido el pasivo por impuesto diferido de 547,5 miles de euros correspondiente a la plusvalía tácita reconocida en la Combinación de negocio descrita en la Nota 36. En el proceso de dicha combinación de negocio se reconoció plusvalías tácitas por 5.053 miles de euros, las cuales fueron corregidas según el valor de mercado de los activos a los están asociadas dichas plusvalías. A 31 de diciembre de 2013, el importe de estas plusvalías tácitas asciende a 1.825 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 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 2013 y 2012:

	2013	2012
Saldo inicial	14.976.986	30.965.927
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(3.580.471)	(13.114.069)
Baja por minusvalías de activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	(2.515.180)	(2.874.872)
Saldo final	8.881.335	14.976.986

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	4.531.558	5.102.695
Retrocesiones de ventas no escrituradas	230.142	230.142
Créditos fiscales	5.285.635	9.899.942
Corrección de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	80.612
Otros	321.064	321.064
Saldo final	10.368.399	15.634.455

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 2013 un crédito fiscal por importe de 5,3 millones de euros (10 millones de euros a 31 de diciembre de 2012), 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 (9,4 millones de euros al 31 de diciembre de 2013 y 14,9 millones de euros al 31 de diciembre de 2012) a plusvalías registradas en existencias con motivo de combinaciones de negocio,

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 22. Impuestos diferidos

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.

104

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 ejercicios anteriores, con el límite de los pasivos. Por lo que la Sociedad no ha registrado activos por impuestos diferidos adicionales relativos a estas diferencias temporales (Ver nota 29).

Se desglosan a continuación las bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales del Grupo según el cálculo estimado del impuesto de sociedades de la Sociedad Dominante y de las sociedades participadas y una vez realizada la compensación de bases imponibles previstas para el año 2013:

Año origen	Importe
2012	33.563.415
2011	81.050.446
2010	105.318.881
2009	124.241.006
2008	189.879.742

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. La Sociedad Dominante presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, recurso que está actualmente en fase de resolución. El Grupo considera que no se devengarán pasivos significativos derivados de la terminación del proceso de estas actuaciones inspectoras, ni se producirán variaciones relevantes en los créditos fiscales que ostenta frente a la Hacienda Pública.

23. Provisiones y otros pasivos

23. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, según su naturaleza es el siguiente:

	2013		2012	
	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	4.190.999	2.654.007	4.802.040	2.126.140
Sociedades método de la participación	-	2.850.515	-	2.742.024
Provisión para otros pasivos	8.429.220	-	8.437.473	-
Provisiones por contratos de opción de compra	17.531.556	-	-	-
	30.151.775	5.504.522	13.239.513	4.868.164

23.1 PROVISIÓN DE LITIGIOS Y RESPONSABILIDADES:

El movimiento habido en los ejercicios 2013 y 2012 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	Corriente	No Corriente
Al 31 de diciembre de 2011	8.279.113	2.917.822
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	3.485.148	1.332.457
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(6.856.177)	(2.086.586)
Aplicaciones	(106.044)	(37.553)
Al 31 de diciembre de 2012	4.802.040	2.126.140
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	747.564	980.145
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(1.118.379)	(411.420)
Incorporación de saldos por Combinación de negocio	227.836	-
Aplicaciones	(468.068)	(40.858)
Al 31 de diciembre de 2013	4.190.993	2.654.007

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

23. Provisiones y otros pasivos

106

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 el Grupo en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2013 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. La dotación de la provisión por litigios y 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 2013 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 2013.

23.2 PROVISIONES POR SOCIEDADES POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

	Sociedades método de la participación
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	(1.622.037)
Al 31 de diciembre de 2012	2.742.024
Traspaso de Inversiones en Asociadas a provisiones y otros pasivos (Nota 9)	(854.599)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación	963.090
Al 31 de diciembre de 2013	2.850.515

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 2013 son: Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., por el importe de 39 miles de euros (39 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) y Nova Panorámica, S.L. por 2.812 miles de euros (283 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). A 31 de diciembre de 2012 esta provisión también incluía un importe de 2.420 miles de euros correspondiente a Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (antes Landscape Ebrosa, S.L.). Esta sociedad ha dejado de ser, durante el año 2013, una sociedad asociada y ha pasado a ser una sociedad dependiente (ver Notas 1.1 y 9).

23.3 PROVISIONES POR CONTRATOS DE OPCIÓN DE COMPRA

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013 (ver nota 20), la Sociedad Dominante ha suscrito con dos entidades financieras acreedoras una novación de la opción de compra sobre los activos que garantizan la deuda bancaria. La opción de compra fue suscrita el 18 de enero de 2012, por un periodo que finalizaba el 31 de diciembre de 2014 y con un precio de ejercicio que debía de ser el mayor de tres importes de referencia (endeudamiento asignado al activo, valor del activo según valoración RICS a 31 de diciembre de 2010 o valor del activo según una tasación ECO).

La novación ha consistido en establecer el precio de ejecución en una cifra equivalente al importe del endeudamiento asignado al activo en el momento de la compraventa.

Con esta novación, para aquellos casos en que el valor registrado en el balance de situación de los activos afectados (en este caso suelos), supera el importe de la deuda que garantizan, se produce un contrato oneroso. La pérdida estimada por este contrato asciende a de 17,5 millones de euros, registrándose la correspondiente provisión con cargo a "Pérdidas por contratos de opción de compra" en la cuenta de resultados. El valor razonable de las

pérdidas se ha estimado como diferencia entre el valor registrado de los activos afectados y el de la deuda que garantizan.

23.4 OTROS PASIVOS

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización de terrenos vendidos pendientes de realizar que son a cargo del Grupo.

23.5 GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2013 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 16.759 miles de euros (26.436 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

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

	2013	2012
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	4.418.117	13.418.116
Garantías prestadas a terceros	6.596.56	6.146.694
	11.014.678	19.564.810

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2013 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 2012) y 540 miles de euros (9.540 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) a empresas asociadas y negocios conjuntos. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
23. Provisiones y otros pasivos

Formando parte de las garantías prestadas a terceros a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 716 miles de euros (1.826 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

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

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 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	2013	2012
Venta de suelo	155.587.753	331.652.639
Venta de edificaciones	23.883.622	27.714.493
Ingresos de contratos de construcción	-	243.247
Alquiler de inmuebles	1.157.155	1.953.679
Prestación de servicios	446.252	28.631
	181.074.782	361.592.689

Las ventas de suelo derivan en su mayor parte, tanto en el año 2012 como en el 2013, de operaciones de venta de activos a entidades financieras o a sociedades vinculadas a sus grupos empresariales realizadas por la Sociedad Dominante dentro de los marcos establecidos en los procesos de reestructuración de deuda financiera de esos dos años.

En cuanto a la venta de edificaciones el importe de venta que corresponde a operaciones realizadas con sociedades vinculadas a entidades financieras en el año 2013 ha sido de 21.712 miles de euros (24.273 miles de euros en el año 2012).

Otros ingresos de explotación

El importe de 202.434 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2013 corresponde, en su mayor parte y al igual que sucedía con este epígrafe en el año 2012, 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 transmitido. En el año de 2013 incluye adicionalmente las cancelaciones de la deuda de los activos que se han quedado liberados. Las operaciones que han dado lugar a esta cancelación de deuda en el año 2013 son, fundamental-

mente, operaciones contempladas en el acuerdo de términos y condiciones firmado con las entidades financieras (ver Nota 20). Las operaciones del año 2012 se realizaron con base en el acuerdo de refinanciación de 18 de enero de 2012. Tanto en uno como otro año, la mayor parte de los activos vendidos o entregados han sido Existencias de suelo y edificaciones, si bien también se han realizado ventas y entregas de inversiones inmobiliarias y de participaciones sociales de algunas de las sociedades participadas.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
25. Otros gastos de explotación

25. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detalla a continuación:

110

	2013	2012
Arrendamientos	511.703	444.606
Servicios profesionales	805.604	1.728.852
Otros servicios profesionales	1.412.222	2.237.651
Publicidad y Propaganda	138.405	577.194
Otros tributos	3.676.084	5.504.370
Reparaciones y mantenimiento	98.378	209.554
Primas de seguros	242.625	423.450
Suministros	353.691	417.195
Otros	3.601.665	4.410.088
	10.840.377	15.952.960

26. Gastos de Personal e información de plantilla.

26. Gastos de Personal e información de plantilla.

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2013	2012
Sueldos y salarios	1.616.945	2.749.135
Indemnizaciones	380.622	1.235.529
Seguridad Social a cargo de la empresa	345.487	531.244
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 32)	1.072.500	1.192.277
Otros gastos sociales	33.448	95.099
	3.449.002	5.803.284

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

	Plantilla media	
	2013	2012
Dirección	5	6
Jefes y técnicos	17	26
Administración	11	20
Auxiliares	-	1
Total	33	53

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 2013 y 2012:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	4	1	2	1
Jefes y técnicos	6	5	11	10
Administración	2	4	5	9
Total	12	10	18	20

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 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	2013	2012
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 32)	-	1.029.282
Intereses de préstamos a negocios conjuntos (Nota 32)	262	484
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 32)	232.337	259.437
Intereses de otros préstamos	40.153	904.796
Beneficios en fondos de inversión	-	61.417
Otros ingresos financieros	807.723	504.008
Beneficios de venta de activos financieros disponibles para la venta	1.181.691	-
Ingresos financieros de derivados vencidos (Nota 11)	16.318	41.616
Cambio de valor razonable en pasivo por ampliación de capital (Nota 16)	438.462	-
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 20)	40.603.566	-
	43.320.512	2.801.040

A 31 de diciembre de 2013 los intereses de préstamos a empresas vinculadas correspondían a los intereses devengados correspondientes a las cuentas financieras mantenidas con Grupo Rayet, S.A.U. Una vez que fue comunicada la situación concursal de esta sociedad no se ha registrado el devengo adicional de intereses.

Los Beneficios procedentes de la venta de activos financieros disponibles para la venta corresponden a la venta de participaciones de la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L, en la operación que se describe en la Nota 10.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 28. Ingresos y gastos financieros

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2013 y 2012:

	2013	2012
Intereses de préstamos y créditos bancarios	29.459.614	37.582.674
Intereses de deudas con empresas asociadas (Nota 32)	46.316	37.736
Otros gastos financieros	747.367	3.773.244
Total coste de endeudamiento	30.253.297	41.393.654
Menos: intereses capitalizados en activos	-	(262.217)
Diferencias negativas de cambio	241	11
	30.253.538	41.131.448

29. Impuestos sobre ganancias

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 2013 y 2012 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

2013				
Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición
Quabit Inmobiliaria Internacional, SL	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterraneo Costa Blanca, S.L.	B-97.684.146	Directa	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012

2012				
Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición
Quabit Inmobiliaria Internacional, SL	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	B-97.684.146	Directa	95,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

29. Impuestos sobre ganancias

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

	2013
Resultado consolidado antes de impuestos	6.940.225
Diferencias permanentes	(26.115.775)
Diferencias temporarias:	
Márgenes de consolidación	(1.903.790)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios 2008	4.675.234
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	7.259.670
Minusvalías de existencias	8.383.934
Exceso del límite de los gastos financieros deducibles	24.859.616
Variación del valor razonables	17.541.269
Otros	5.677.789
Base imponible	47.318.172
Tipo impositivo	30%

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

	2013
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
Exceso del límite de los gastos financieros deducibles	20.556.300
Otros	7.754.678
Base imponible	(33.563.415)
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 2013 el importe pendiente de revertir de esta diferencia por revaluación asciende a 30 millones de euros (62 millones de euros en 2012). 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 2013 el importe pendiente de revertir asciende a 232 millones de euros (235 millones de euros en 2012).

No se devengó gasto por impuesto de sociedades en el ejercicio 2013, ni en el ejercicio 2012.

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo 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.

Asimismo al 31 de diciembre de 2013 existen las siguientes diferencias temporales acumuladas positivas que podrán suponer ajustes negativos en las bases imponibles de ejercicios posteriores:

	Millones de euros
Gastos financieros no deducibles según límite del RD Ley 12/2012 (Ejercicios 2013 y 2012)	45,5
Cambios valor razonable instrumentos financieros (Ejercicio 2013)	17,0

No se han registrado activos por impuestos diferidos correspondientes a estas diferencias, según lo indicado en el apartado Activo por impuestos diferidos de la Nota 22.

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 auto-cartera (Nota 16).

	2013	2012
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	7.017.141	(76.725.468)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.293.455.057	1.279.216.912
Resultado básico por acción (euros)	0,01	(0,06)

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

31. Contingencias

31. Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en la Nota 23, el Grupo se encuentra, a 31 de diciembre de 2013, en curso de resolución de algunas situaciones relativas a su actuación como agente urbanizador, de las que las de mayor relevancia son las siguientes:

(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 2010 finalizadas y recepcionadas las obras de urbanización interior y giradas las correspondientes cuotas a los distintos propietarios y la primera cuota de la retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento. Con fecha 18 de julio de 2011 el Ayuntamiento aprobó el nuevo Plan Parcial presentado por el agente Urbanizador, Quabit Inmobiliaria, S.A., para dar cobertura al Sector y, por el cual, se han subsanado los defectos por los cuales fue anulado el anterior Plan Parcial. Actualmente, la Sociedad Dominante ha presentado ante el Ayuntamiento un nuevo Proyecto de Urbanización, en el que se recogen tanto las obras de urbanización interior como las obras objeto de la retasación de obras de urbanización. Conforme a lo anterior, se está redactando un nuevo Proyecto de Reparcelación.

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, Quabit Inmobiliaria, S.A. 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 se ha suspendido por el momento. 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 2013 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 ha notificado a la Sociedad Dominante 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., se establecían varias causas de resolución del mismo, entre otras, que a fecha 31 de diciembre de 2013 no se hubiera producido el traslado de un centro comercial a su nueva ubicación con la consiguiente disponibilidad por parte de EGUSA de los terrenos que las mismas ocupan en la UE2.

Verificado que Egusa aún no tiene la plena disponibilidad de los terrenos y que no es previsible

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
31. Contingencias

que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo ha requerido mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.434 miles de euros.

En todo caso, las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas en su totalidad 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 significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas"). Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad Dominante.

Durante el año 2012 se produjeron algunos cambios en el accionariado con participaciones significativas. Dado que esa situación se produjo a lo largo del ejercicio, se siguieron desglosando de forma separada los saldos y transacciones con accionistas que, si bien a 31 de diciembre de 2012 no ostentaban una participación significativa, sí la habían tenido durante una parte del ejercicio 2012. Éste era 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%. En el

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

32. Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

año 2013 no se identifica, por tanto, a NCG Corporación Industrial, S.L. como accionista significativo ni, por tanto, como parte vinculada. Por la misma razón, al no tener participación significativa, se ha eliminado en el año 2013 la columna de Otros socios minoritarios.

❑ SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

122

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	32.554.801	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes (Nota 10)	165.598	32.437.177	8.190.739	-	40.793.514
Deudores comerciales (Nota 13)	471.832	-	-	-	471.832
	33.192.231	32.437.177	8.190.739	-	73.820.147
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	101.507	851	-	299.626	401.984
Acreedores comercia- les y otras cuentas a pagar (Nota 19)	2.128.325	887.945	-	-	3.016.270
	2.332.332	888.796	-	299.626	3.520.754

❑ SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos	Asociadas	Personal Clave	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	40.777.046	-	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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	1.052.392	-	789.025	-	887.945	-	64.735	2.794.097
	1.256.399	78.711.802	2.372.625	-	888.796	1.288.160	64.735	84.582.517

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

32. Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2013 y 2012:

31 de diciembre de 2013					
En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.596.292	-	-	53.500	1.649.792
<i>Aprovisionamientos</i>	1.199.556	-	-	-	1.199.556
<i>Otros gastos de explotación</i>	396.736	-	-	53.500	450.236
Ingresos financieros (Nota 28)	-	262	232.337	-	232.599
Gastos financieros (Nota 28)	-	-	46.316	-	46.316
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	872.500	872.500
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	473.233	473.233

31 de diciembre de 2012

Transacciones con partes vinculadas

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NCG 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
<i>Ventas y ejecución de obra (Nota 24)</i>	-	36.020.856	-	-	(587.043)	35.433.813
<i>Prestaciones</i>	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
<i>Aprovisionamientos</i>	(284.940)	-	-	-	-	(284.940)
<i>Otros gastos de explotación</i>	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

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	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
<i>Aprovisionamientos</i>	246.447	-	-	-	-	246.447
<i>Otros gastos de explotación</i>	911.615	78.737	-	-	50.537	1.040.889
Ingresos financieros	907.896	10.908	19.039	268.858	-	1.206.701
Gastos financieros	-	5.726.116	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

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

32. Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

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

Año 2013

La cifra de 1.200 miles de euros en el epígrafe "Aprovisionamientos" corresponde a la facturación realizada por la UTE SR-5 en concepto de gastos de urbanización de suelo enclavado en un sector en el que el Grupo tiene suelo en propiedad y en el que la citada UTE ostenta la condición de agente urbanizador. Dado que Grupo Rayet, S.A.U. es una de las dos sociedades integrantes de esta UTE se ha incluido esta cifra dentro de este apartado de transacciones con empresas vinculadas.

Año 2012

El importe negativo en ventas y ejecución de obra correspondía a una nota de abono emitida a Urbanitum Future, S.L.; sociedad vinculada al anterior Consejero Delegado de la Sociedad Dominante, D. Alberto Quemada Salsamendi, en concepto de regularización de cargas de urbanización. El importe negativo en Aprovisionamientos correspondía 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 el contrato de compraventa de suelo suscrito en 2005 entre la Sociedad Dominante y Urbanitum Future, S.L., que con motivo de la salida de la Sociedad Dominante del Consejero Delegado D. Alberto Quemada Salsamendi, se resolvieron los compromisos asociados a dicho contrato.

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.

- Un contrato de arrendamiento de oficinas sitas en Guadalajara, firmado en el ejercicio 2011. El importe total en concepto de arrendamiento de dichas oficinas, pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2013 es de 30 miles de euros. Durante el año 2013 se ha cancelado el contrato de subarriendo que se mantenía con esta sociedad relativo a unas oficinas en Madrid.

- 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 constituyó 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 la Sociedad Dominante según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15, 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.

- 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. Estas circunstancias estaban asociadas a las hipotéticas reducciones de edificabilidad que se pudieran producir en el avance del planeamiento. Esta circunstancia no se ha producido hasta la fecha.

- 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 estaba sujeta la realiza-

ción 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. Este contrato venció en junio del año 2013 y este compromiso quedó sin efecto y no se ha establecido uno similar en la nueva línea de capital suscrita por la Sociedad Dominante en el año 2013.

Consejo de Administración

Durante el ejercicio los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	2013	2012
Retribución al Consejo de Administración (Nota 20)	872.500	1.192.277
	872.500	1.192.277

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 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.

A 31 de Diciembre de 2013 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración. A 31 de diciembre de 2012 incluían, adicionalmente indemnizaciones asociadas a bajas producidas en ese año de algunos de los consejeros.

Asimismo, durante el año 2013 se han satisfecho cantidades a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo por importe de 44 miles de euros. No hubo retribuciones de este tipo en el año 2012

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2013 han ascendido a 473 miles de euros (1.302 miles de euros en 2012). El importe de 2013 recoge únicamente percepciones por retribuciones. El importe del año 2012 incluía, adicionalmente, indemnizaciones por bajas.

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Resultados adjunta y corresponden a los importes devengados que podrán diferir ligeramente de las cantidades satisfechas debido al efecto de los movimientos de las provisiones registradas para recoger los pasivos asociados a determinados conceptos retributivos que no tienen consolidada su percepción en el momento de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Al cierre del ejercicio 2013 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2013, al igual que en 2012, 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 2013 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.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
33. Negocios conjuntos

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:

	2013	2012
Activos:		
Activos no corrientes	200.308	200.912
Activos corrientes	91.843.406	111.507.901
	92.043.714	111.708.813
Pasivos:		
Pasivos no corrientes	912.709	822.736
Pasivos corrientes	137.757.848	148.572.749
	138.670.557	149.395.485
Ingresos	1.404.846	1.667.227
Gastos	(12.006.146)	(7.325.404)

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 2013 y 2012 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

En el ejercicio 2013 se han producido los siguientes cambios en las participaciones de los negocios conjuntos:

- ❑ Se ha reducido la participación en el negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. de un 50% a un 37,5%, manteniendo aún el control conjunto (Ver Nota 1.1).
- ❑ La sociedad Reyall Landscape, S.L. se ha disuelto y liquidado (Ver Nota 1.1)

En el ejercicio 2012 no se produjeron cambios en las participaciones de los negocios conjuntos.

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /
34. Uniones temporales de empresas (UTES)

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 2013 y 2012 respectivamente.

2013							
Nombre	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80%	-	30.852	-	17.611	-	714
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%	-	1.491.109	-	254.612	329.551	330.147
U.T.E IRIEPAL	70%	-	822.661	-	823.825	-	1.164
Total		-	2.355.202	-	1.103.636	340.665	340.241

2012						
Nombre	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80%	-	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

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.

Tal como se indica en la Nota 38.5 de Hechos Posteriores, los socios han acordado en el mes de marzo 2014 la disolución de la U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 debido a que esta Unión Temporal ha finalizado la ejecución de la obra para la cual fue constituida.

35. Compromiso

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 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 del IPC, renovaciones de contratos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2013	2012
Con vencimiento inferior a un año	312.897	115.939
Con vencimiento entre uno y cinco años	-	36.802
	312.897	152.741

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene el Grupo al cierre del ejercicio 2013 son los correspondientes a los alquileres de oficinas en Guadalajara y Madrid.

36. Combinación de negocio por adquisición de control por etapas

36. Combinación de negocio por adquisición de control por etapas

Año 2013 Iber Activos Inmobiliarios, S.L.

Con fecha 26 de septiembre de 2013 la Sociedad Dominante y los otros socios de esta sociedad firmaron acuerdos que concluyeron en la toma de control de esta sociedad por parte de Quabit Inmobiliaria, S.A.. Hasta esa fecha, la Sociedad Dominante ejercía sobre esta sociedad una influencia significativa con ausencia de control, razón por la que estaba calificada como empresa asociada que se integraba por el método de participación. A partir de esa fecha y, por tanto, a 30 de septiembre, Iber Activos Inmobiliarios, S.L.U. pasa a ser una empresa dependiente que se integra en los estados financieros consolidados por el método de integración global.

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables de Iber Activos Inmobiliarios, S.L. en la fecha de adquisición fueron (en euros):

	Importe en euros
Activo Corriente	
Existencias	16.386.177
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	349.823
Efectivo	221.247
Total activo	16.957.247
Pasivo Corriente	
Deudas con empresas del grupo	13.997.916
Deudas con entidades de crédito	1.081.662
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	258.637
Total pasivo	15.338.215
Total de activos y pasivos identificables al valor razonable	1.619.032
Menos:	
Contraprestación entregada por la partida mayoritaria del 50,5%	5.100.001
Fondo de comercio	(3.480.969)

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

36. Combinación de negocio por adquisición de control por etapas

El Grupo ha decidido deteriorar en su totalidad el importe del fondo de comercio de 3.480.969 euros, este importe se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidados en el epígrafe "Deterioro del fondo de comercio".

Año 2012 Parque Las Cañas, S.L.

Según se indica en Nota 1.1, en fecha 18 de enero de 2012 se adquirió las participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L. Mediante esta operación, la Sociedad Dominante adquirió del 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 procedió a medir nuevamente la inversión inicial mantenida al valor razonable en el momento de la combinación. No resultaron diferencias relevantes de esta comparación. Además, el valor razonable de la participación anterior a la fecha de la combinación era 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. ascendió 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		
	Acreedores 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
	Acreedores 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 fue 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 fueron realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasaación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). Los activos restantes, cuentas por cobrar, no fueron deteriorados y se esperaba que el total de los importes fueran cobrados.

Desde la fecha de la adquisición hasta 31 de diciembre de 2012, Parque Las Cañas, S.L. aportó al Grupo Quabit una pérdida neta de 1.831 miles de euros en concepto de gastos de explotación y gastos financieros.

En ninguna de estas dos combinaciones de negocio 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.

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 2013 y 2012, 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

38. Hechos posteriores

38.1 IMPLEMENTACIÓN DE REESTRUCTURACIÓN DE ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La Sociedad Dominante ha firmado durante el año 2014 y antes de la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, las operaciones pendientes de las contempladas en los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero indicado en la nota 20 de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

El resumen de los acuerdos contemplados y su nivel de implementación a 31 de diciembre de 2013 se recoge en la Nota 20.1 Deudas con entidades de crédito.

La Sociedad Dominante ha registrado estas operaciones que han tenido un impacto significativo, de manera que a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, el Balance de Situación Consolidado presenta las siguientes variaciones en relación con el de 31 de diciembre de 2013, derivadas de ese registro:

	Miles de euros
Reducción de activo no corriente	(2.786)
Reducción activo corriente	(96.852)
Total reducción de activo	(99.638)
Reducción de pasivo no corriente	(3.777)
Reducción de pasivo corriente	(172.165)
Total reducción de pasivo	(175.942)
Incremento de fondos propios	76.304

38.2 AMPLIACIONES DE CAPITAL

El 19 de febrero de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013, que se describe más adelante. La escritura de

elevación a público de estos tres acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- ❑ Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,107 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.140.000 euros.
- ❑ Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.120.000 euros.
- ❑ Acuerdo de fecha 21 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 142.307,69 euros mediante la emisión de 14.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.591.000,31 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital que se describe en la Nota 16 y, por tanto, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM CAPITAL SAS.

La admisión a cotización de las nuevas 44.230.769 acciones resultantes de estas ampliaciones de capital fue aceptada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Sociedades Rectoras de

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas / 38. Hechos posteriores

las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia el 27 de febrero de 2014.

Tras estas tres ampliaciones de capital, el Capital Social de la Sociedad Dominante, a fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, es de 14.028.376,60 euros dividido en 1.402.837.660 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Notificación de suscripción posterior a 31 de diciembre de 2013

Tal como se indica en la Nota 16, la Sociedad Dominante puso en marcha de nuevo en el mes de marzo la operativa de la línea de capital en el marco del contrato suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. La nueva orden de suscripción se realizó por 29.230.769 acciones ordinarias.

GEM ha notificado a la Sociedad Dominante su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 3.867.614 euros, correspondiendo 292.307,69 euros a capital social y 3.575.306,31 euros a prima de emisión. Todo ello mediante la emisión y puesta en circulación por la Sociedad de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de Quabit suscribir por GEM de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,1224 euros por acción.

La Sociedad Dominante está realizando los trámites para cumplir con los requisitos que resulten necesarios para llevar a efecto esta ampliación de capital social.

La Sociedad Dominante ha hecho disposiciones de la línea de capital por un importe total de 15.209 miles de euros, de los cuales, 8.387 miles de euros se dispusieron durante el último trimestre del año 2013 y 6.822 miles de euros en el año 2014, hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas. Por lo tanto el importe disponible de la línea de capital es de 74.791 miles de euros.

38.3 VENTA DE PARTICIPACIONES

- ❑ **Landscape Osuna, S.L.:** Según se indica en la Nota 10, Cambios en el perímetro de consolidación, la Sociedad Dominante había firmado un acuerdo de dación en pago en el que se contemplaba la transmisión de participaciones representativas del 12,5% del capital del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L.. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciem-

bre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Los socios han comunicado en los primeros meses de 2014 su intención de no ejercitar su derecho, ha ganado eficacia la transmisión. La Sociedad Dominante ha registrado la baja de estas participaciones que ha supuesto una reducción de los activos y pasivos de 2.375 miles de euros y un resultado en concepto de Otros ingresos de explotación por cancelación de deuda, que están recogidos en el impacto de los acuerdos de refinanciación que se explican en el apartado 38.1 de esta Nota. Tras esta transmisión el porcentaje de la Sociedad Dominante en Landscape Osuna, S.L. ha pasado a ser el 25%.

- ❑ **Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L.:** Según se indica en la Nota 1.1, Cambios en el perímetro de consolidación, la Sociedad Dominante había firmado un acuerdo de dación en pago en el que se contemplaba la transmisión de acciones representativas del 3,07% del capital social de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas los socios ya han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión. El impacto derivado de esta operación está recogido en la evaluación de impactos de los acuerdos de refinanciación que se recoge en el apartado 38.1 de esta Nota.

38.4 SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Una vez que se han materializado en los primeros meses de 2014 las operaciones descritas en el apartado 38.2, se han producido cambios significativos en la situación patrimonial de la Sociedad Dominante que derivan del registro de estas operaciones y que se resumen a continuación. El resto de operaciones del año 2014 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas no suponen cambios significativos en la situación patrimonial que se detalla en la tabla.

El saldo de los préstamos participativos difiere del reflejado a 31 de diciembre de 2013 debido a que

parte de la deuda bancaria cancelada en los primeros meses del año 2014 correspondía a préstamos de esta clase.

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas	81.961
Ampliaciones de capital	2.598
Patrimonio neto contable considerando impacto de Hechos Posteriores	65.740
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC (*)	75.800

(*) En este cálculo no está considerado el impacto positivo adicional derivado de los efectos de la prórroga del RD Ley 10/2008, que se ha producido en el curso de 2014.

El patrimonio neto contable queda, por tanto, en un importe de 65.740 miles de euros, cifra que se ve reforzada por el importe de los préstamos participativos cuyo saldo queda en 10.060 miles de euros. Con ello el Patrimonio neto se encuentra por encima del Capital Social sin que esté la Sociedad, por tanto, incurso en ninguno de los supuestos contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

38.5 UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS

Los socios han acordado en el mes de Marzo 2014 la disolución de la U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02, debido a que esta unión temporal ha finalizado la ejecución de la obra para la cual fue constituida. El efecto del registro de los acuerdos de liquidación de esta Unión Temporal de empresas no es significativo.

39. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2013 han ascendido a la cuantía de 176 miles de euros (163 miles de euros en 2012) de los cuales, 132 miles de euros (120 miles de euros en 2012) corresponden a la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad Dominante. Los honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría han ascendido a 7 miles de euros (3 miles de euros a 31 de diciembre de 2012)

40. Información legal relativa al Consejo de Administración

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, en las que los miembros del órgano de administración, tienen participación directa o indirecta, ostentan cargos directivos o 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:

141

Nombre del Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Félix Abánades López	Restablo Inversiones SLU	100%	Administrador Único
Félix Abánades López	Alvear Project SA	-	Representante Persona física del Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet Rehabilitación SL	0,0331% Directa 99,96% Indirecta	Socio
Félix Abánades López	Rayet Hoteles SL	0,001%	Administrador Único
Félix Abánades López	Selenza Thalasso SL	0,001%	-
Félix Abánades López	Claudio Coello 67 SL	-	Administrador Único
Félix Abánades López	Grupo Rayet SAU	100% Indirecto	Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet Construcción SA	76,83% Indirecto	Administrador Único
Félix Abánades López	Rayet SA	100% Indirecto	Presidente del Directorio
Félix Abánades López	Promociones Guadalajara 88 SA	100% Indirecto	Administrador Único
Félix Abánades López	Promociones Sebastián El Cano SL	100% Indirecto	Administrador Único
Félix Abánades López	Selenza Real Estate SL	20%	Administrador Único
Félix Abánades López	Actividades y Desarrollos G55 SL	36,79% Indirecto	Administrador Solidario
Félix Abánades López	Rayet Medio Ambiente SL	100% Indirecto	Socio
Félix Abánades López	Quabit Inmobiliaria Internacional, SL	-	Representante persona física del Administrador Único
Alberto Pérez Lejonagoitia	-	-	-
Jorge Calvet Spinatsch	-	-	-
Claudia Pickholz	-	-	-

Cuentas anuales consolidadas de Quabit inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2013

Notas a las cuentas anuales consolidadas /

40. Información legal relativa al Consejo de Administración

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 miembros del órgano de administración, tienen participación directa o indirecta, ostentan cargos directivos ó desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas:

142

Nombre del Consejero	Vinculación	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Félix Abánades López	Hermano	Teyar Promoción, S.L.	40% Directa	Administración Mancomunada
Félix Abánades López	Hermano	Fersey Inversiones, S.L.	100% Directa	Administrador Único
Félix Abánades López	Hermano	Promociones y Desarrollos Imperiale, S.L.	66,6% Directa	Administración Mancomunada
Félix Abánades López	Hermano	Vanebirmi Grupo de Inversiones, S.L.	66,6% Indirecta	Administrador Único Participación a través de Fersey Inversiones, S.L.
Félix Abánades López	Hermano	La Molineta Agua y Salud, S.L.	85% Indirecta	Participación a través de Rayet Medio Ambiente, S.L.
Félix Abánades López	Hermano	La Alameda Agua y Salud, S.L.	75% Indirecta	Participación a través de Rayet Medio Ambiente, S.L.
Félix Abánades López	Hermano	Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	Administrador Único
Félix Abánades López	Hermano	Teyar Promoción, S.L.	40% Directa	Administración Mancomunada
Félix Abánades López	Hermano	Promociones y Desarrollos Imperiale, S.L.	66,6% Directa	Administración Mancomunada

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 ex-miembros del órgano de administración, han tenido participación directa o indirecta, han ostentado cargos directivos ó han desarrollado funciones relacionadas con la gestión de las mismas, hasta la fecha de la dimisión de sus cargos:

Nombre del Ex-Consejero	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Praderas de Valdeagua SL	25%	Administrador Solidario

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 ex-miembros del órgano de administración, tienen participación directa o indirecta, ostentan cargos directivos ó desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas:

Nombre del Ex Consejero	Vinculación	Denominación de la Sociedad	% Part. Directa o Indirecta	Cargo/Función
-	-	-	-	-

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 y D. Alberto Pérez Lejonaogitia y el ex - consejero D. Miguel Bernal Pérez-Herrera, señalan los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Grupo Rayet SAU	Arrendamiento de bienes inmuebles	Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con el subarrendamiento de oficinas sitas en C/Capitán Haya, nº 1.

Adicionalmente, Don Félix Abanades López además como Presidente del Consejo de Administración de la compañía se abstuvo en el acuerdo relativo a la fijación de las nuevas condiciones laborales del Consejero Delegado

□ Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Valencia	99,56%	a
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	100,00%	a
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	100,00%	a
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	a
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	a
Parque Las Cañas S.L.	Madrid	100,00%	a
Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (antes Landscape Ebrosa, S.L.)	Madrid	80,15%	a

Supuesto por el que consolida:

a.La sociedad dominante posee la mayoría de los derechos de voto.

Actividad:

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

Auditoria:

Las sociedades dependientes no han sido auditadas en 2013 y 2012, por no estar obligado a ello.

Anexo II

❑ Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

145

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación
		Directa	Indirecta (*)		
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	50,00%	a	(ii)
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	a	(i)
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)
Novamar Actuaciones Urbanas, SL (**)	Castellón	40,00%	-	a	(i)

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

(**) Sociedad en proceso de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

a. 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.

Auditoria:

Las sociedades asociadas no han sido auditadas en 2013 y 2012, por no estar obligado a ello.

❑ Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida	Auditor
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Gestión Activos, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	a	A
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	37,50%	a	B
Programas Actuación de Baleares, SL	Valencia	50,00%	a	C

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad

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

Auditor:

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

Anexo IV

□ Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación

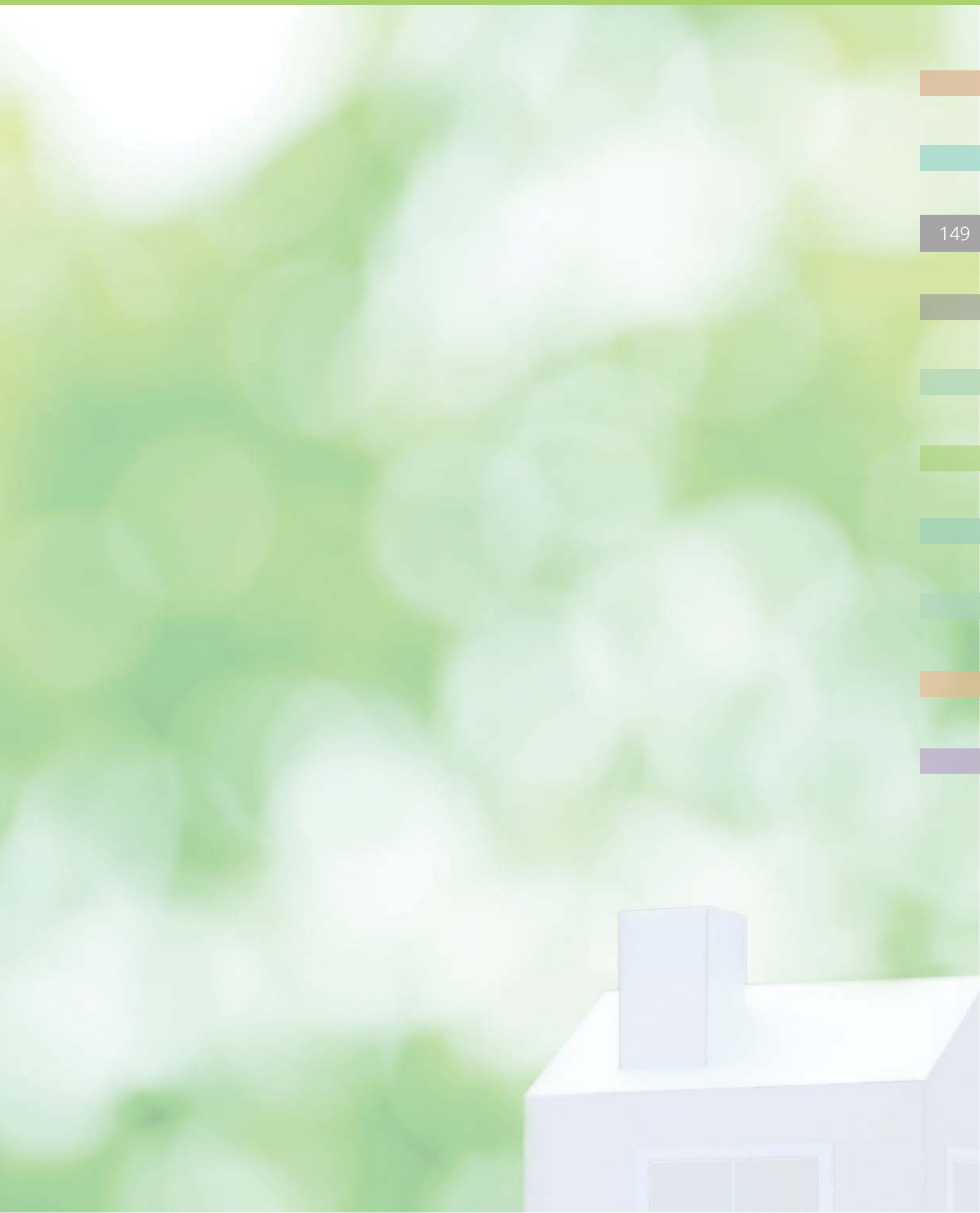
Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción,S.L.	Guadalajara	0,01%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02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

(*) La U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 fue disuelta en Marzo 2014. Ver Nota 38.5 Hechos Posteriores

□ Formulación Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2013

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 27 de marzo de 2014, 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. Jorge Calvet Spinatsch
D ^a . Claudia Pickholz	D. Alberto Pérez Lejonagoitia





Informe de gestión. Resultados enero-diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2013 de
Quabit Inmobiliaria, S.A. y
Sociedades Dependientes

3



Índice

Informe de gestión. Resultados enero-diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

	PÁG.
1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD	154
1.1 RESUMEN EJECUTIVO	154
1.1.1. HECHOS SIGNIFICATIVOS	154
1.1.2. ÓRGANOS DE GOBIERNO	154
1.1.3. ACCIONARIADO Y MERCADO DE VALORES	154
1.1.4. ACTIVIDAD	155
1.2. PRINCIPALES MAGNITUDES	156
1.2.1. MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS	156
1.2.2. MAGNITUDES OPERATIVAS	156
1.3. ESTADOS FINANCIEROS	157
1.3.1. CUENTA DE RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2013	157
1.3.2. BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2013	159
1.3.3. SITUACIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2013	164
1.4. ÁREAS DE NEGOCIO	166
1.4.1. GESTIÓN DE SUELO	166
1.4.2. PROMOCIÓN RESIDENCIAL	169
1.4.3. GESTIÓN DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES	170
1.4.4. PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN	171
1.5. ACCIONARIADO, EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN Y MERCADOS EN LOS QUE COTIZA	171
1.5.1. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN	171
1.5.2. ACCIONARIADO	172
1.6. ÓRGANOS DE GOBIERNO	173
2. PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS	174
3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE	175
3.1. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	175
3.2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE	175
4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D	179
5. ACCIONES PROPIAS	179
6. INFORMACIÓN ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES	180
7. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO	181

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

1.1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1.1. Hechos Significativos

Durante el año 2013 se han realizado actuaciones que han tenido un impacto relevante en los Estados financieros y en el posicionamiento de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) de cara al futuro a corto y medio plazo. Este cambio deriva de tres hechos principalmente:

Reestructuración del endeudamiento financiero: Durante los años 2013 y 2014 se han realizado operaciones dentro del proceso de reestructuración de la deuda bancaria cuyos elementos fundamentales quedaron recogidos en un acuerdo de términos y condiciones firmado en diciembre de 2013.

A la fecha de formulación de las cuentas Anuales Consolidadas todas las entidades financieras han implementado las operaciones contempladas en dicho acuerdo.

Línea de capital: La Sociedad Dominante ha firmado en el año 2013 un nuevo contrato de línea de liquidez destinado a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde octubre de 2013 hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de esta línea por un importe total de 15,2 millones de euros. El disponible restante de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 74,8 millones de euros.

Reducción de estructura operativa: La Sociedad Dominante ha reducido sus gastos operativos: Los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 5,1 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Los impactos que estas tres medidas han tenido en la situación patrimonial y financiera de la Sociedad Dominante unidos a unas mejores perspectivas de evolución tanto de la economía en general como del sector inmobiliario en particular hacen que la

Sociedad Dominante parta a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Los compromisos de pago de la Sociedad Dominante podrán afrontarse, con el disponible actual y el que se obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.

1.1.2. Órganos de gobierno

El 21 de marzo de 2013 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aceptó la renuncia, por motivos personales, de D. Manuel Terme Martínez como Consejero Independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, y de D. Miguel Bernal Pérez-Herrera como Consejero Dominical, renuncias que coinciden con la decisión de la Sociedad Dominante de reducir el tamaño de su Consejo de Administración. Se ha nombrado para el cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones al Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch.

1.1.3. Accionariado y mercado de valores

❑ **Ampliaciones de capital:** La Sociedad Dominante ha realizado durante el año cinco ampliaciones de capital, de las que cuatro están escrituradas e inscritas a 31 de diciembre de 2013 y las nuevas acciones resultantes de estas cuatro ampliaciones, admitidas a negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español en las Bolsas de Madrid y Valencia. Con estas operaciones, el capital social escriturado es, a 31 de diciembre de 2013, de 13.586 miles de euros representado por 1.358.606.891 acciones de un valor nominal de 0,01 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y admitidas a negociación por las sociedades rectoras de las Bolsas de Madrid y Valencia.

El 19 de febrero de 2014 se han inscrito en el registro mercantil tres nuevas ampliaciones de capital por un valor nominal de 442 miles de euros y una prima de 4.851 miles de euros con

la emisión de 44.230.769 acciones de un valor nominal de 0,01 euros por acción, totalmente suscritas y desembolsadas. Las nuevas acciones han sido admitidas a negociación por las sociedades rectoras de las Bolsas de Madrid y Valencia.

- ❑ ***Accionistas con participaciones significativas:*** Con fecha 22 de octubre de 2013, Grupo Rayet, S.A.U. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una operación de venta de acciones tras la que su porcentaje sobre el total de derechos de voto de la Sociedad Dominante pasó a ser de un 38,339%. Tras esta comunicación y tras las tres ampliaciones de capital escrituradas a 31 de diciembre de 2013, la participación de los accionistas con participaciones significativas, Grupo Rayet, S.A.U. y Martibalsa, S.A. es de un 36,95 % y un 23,64% respectivamente, de los derechos de voto a esa fecha. Tras las ampliaciones de capital inscritas en febrero de 2014, esos porcentajes pasan a ser el 35,78 % y el 22,43 %, respectivamente.

1.1.4. Actividad

Los parámetros principales de actividad del Grupo han estado ligados al desarrollo de los acuerdos con las entidades financieras, de manera que tanto la cifra de negocio como los resultados obtenidos en el año 2013 derivan de las operaciones realizadas en el marco de esos acuerdos, que han sido determinantes para que el Grupo alcance en el año 2013 una cifra de negocio de 181 millones de euros y un Resultado Neto de 6,9 millones de euros.

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

1.2. PRINCIPALES MAGNITUDES

1.2.1. Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	181.075	361.593	(49,92%)
EBITDA	(4.416)	(11.788)	62,5%
Resultado Financiero	10.100	(60.813)	116,6%
Resultado Antes de Impuestos	6.940	(76.774)	109,0%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	7.017	(76.725)	109,1%

(En miles de Euros)	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	28.870	48.785	(40,8%)
Deudas con entidades de crédito corriente	558.614	931.815	(40,1%)
TOTAL DEUDA BRUTA	587.484	980.600	(40,1%)
Tesorería y Equivalentes	8.042	2.435	230,27%
TOTAL DEUDA NETA	579.442	978.165	(40,76%)

1.2.2. Magnitudes Operativas

Promoción Residencial	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	223	111	102,70%
Preventas del Periodo (viviendas)	223	110	104,55%

Importe Neto de la Cifra de Negocio			
(En miles de euros)	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Gestión de Suelo	155.588	331.653	(53,09%)
Promoción Residencial	23.884	27.714	(13,8%)
Patrimonio en Explotación	1.157	2.197	(47,3%)
Otros	446	29	1438%
TOTAL	181.075	361.593	(49,92%)

1.3. ESTADOS FINANCIEROS

1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2013

(En miles de euros)	31-12-13	31-12-12	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	181.075	361.593	(49,92%)
Aprovisionamientos	(431.866)	(567.202)	23,86%
Otros ingresos de explotación	202.434	128.454	57,59%
Variación de las provisiones de tráfico	91.244	102.782	(11,23%)
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.532)	-	n/a
Gastos de personal	(3.449)	(5.803)	40,57%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(19)	18	(205,56%)
Amortización	(203)	(440)	53,86%
Deterioro del fondo de comercio	(3.481)	-	n/a
Otros gastos de explotación	(10.840)	(15.953)	32,05%
Resultados por venta de inmovilizado	(12.909)	(13.302)	2,95%
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	1.105	(1.418)	177,93%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(197)	(939)	79,02%
Resultado de explotación	(4.638)	(12.210)	62,01%
EBITDA	(4.416)	(11.788)	62,54%
Ingresos financieros	43.321	2.801	1446,63%
Gastos financieros	(30.254)	(41.131)	26,44%
Deterioro de instrumentos financieros	(2.967)	(22.483)	86,80%
Resultado financiero neto	10.100	(60.813)	116,61%
Resultado de inversiones en asociadas	1.478	(3.751)	139,40%
Resultados antes de impuestos	6.940	(76.774)	109,0%
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	6.940	(76.774)	109,0%

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

158

Las cifras de los dos años son el reflejo de los impactos que han tenido los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante. Las cifras del año 2012 recogen el efecto del Acuerdo de refinanciación firmado el 18 de enero de 2012 y las cifras de 2013 recogen los resultados de las transacciones con entidades financieras firmadas y con plena vigencia en el año 2013 dentro del marco del proceso de reestructuración de deuda financiera de la Sociedad Dominante. Por lo tanto, los elementos principales de composición y variación de las Cuentas de Resultados Consolidados son los siguientes:

- ❑ La cifra de negocio corresponde, en su mayor parte, en los dos años, a operaciones realizadas con entidades financieras o sociedades de sus grupos, con el objetivo de cancelar deuda. La reducción interanual se debe a que en el año 2013 se han realizado menos operaciones de este tipo.
- ❑ La partida Otros ingresos de explotación recoge, en los dos años, la diferencia entre la deuda de los activos vendidos cancelada en las operaciones y el precio de venta de la transacción. En el año 2013 recoge, adicionalmente, el efecto de la cancelación de deuda asociada a los activos que quedan liberados. Si bien en el año 2013 se han realizado transacciones por menor importe que en el año 2012, el efecto de reducción adicional de deuda ha sido mayor que en el año anterior.
- ❑ Las partidas de la Cuenta de Resultados Consolidada que recogen los gastos operativos del Grupo reflejan una disminución asociada a la reducción de la estructura de la Sociedad Dominante:

	2013	2012
Gastos de personal	(3.449)	(5.803)
Otros gastos de explotación	(10.840)	(15.953)
Total	(14.289)	(21.756)

- ❑ Las pérdidas de explotación del año 2013 se ve compensada por el resultado financiero neto que mejora, en relación con el año 2012, por dos efectos: (i) la reducción del peso de los gastos financieros como consecuencia de la reducción de la deuda bancaria que se ha producido

en el año 2013 y (ii) el efecto positivo, recogido en el epígrafe de Ingresos financieros derivado de la firma de acuerdos de limitación de recurso de parte de la deuda al activo que garantiza la misma. Estos dos efectos junto con la aportación positiva al resultado de las sociedades asociadas hacen que el Resultado Neto del año 2013 sea positivo en 6.940 miles de euros.

1.3.2. Balance a 31 de diciembre de 2013

159

ACTIVO	31/12/2013	31/12/2012	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	78.587	117.674	(33,2%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	530.888	849.320	(37,5%)
Otros	79.866	107.184	(25,5%)
Total activo corriente	610.754	956.504	(36,1%)
TOTAL ACTIVO	689.341	1.074.178	(35,8%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2013	31/12/2012	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(24.535)	(42.608)	(42,4%)
Intereses minoritarios	384	50	668,0 %
Total patrimonio neto	(24.151)	(42.558)	(43,3%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	28.870	48.785	(40,8%)
Otros	16.267	26.044	(37,5%)
Total pasivo no corriente	45.137	74.829	(39,7%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	558.614	931.815	(40,1%)
Otros	109.741	110.092	(0,3%)
Total pasivo corriente	668.355	1.041.907	(35,9%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	689.341	1.074.178	(35,8%)

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

La evolución de las principales magnitudes del Balance de Situación Consolidado es también un reflejo de los efectos de las operaciones firmadas entre la Sociedad Dominante y sus entidades financieras en el marco de la reestructuración de endeudamiento financiero. Las principales variaciones en relación con el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

- a) **Activo no corriente.** La reducción de 39 millones de euros tiene como elementos principales de variación los siguientes: (i) reducción de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material por un valor de 28,2 millones de euros por la transmisión de un edificio de oficinas, un edificio de viviendas y dos terrenos dotacionales. (ii) reducción de los créditos fiscales en 5,3 millones de euros como consecuencia de la disminución de los pasivos por impuestos diferidos asociados a los inmuebles vendidos en el año 2013.
- b) **Activo Corriente.** La reducción del Activo Corriente por valor de 345,8 millones de euros se explica básicamente por la reducción de 318,4 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 2013 o entregadas como dación en pago por parte de la Sociedad Dominante.
- c) **Patrimonio Neto.** El incremento del Patrimonio Neto Consolidado en relación con 31 de diciembre de 2012, por valor de 18,4 millones de euros, se debe al resultado positivo del ejercicio de 6,9 millones de euros, a las ampliaciones de capital realizadas en el año en curso por parte de la Sociedad Dominante con un efecto, descontando los gastos asociados, de 9 millones de euros, y a la venta de participaciones a socios externos recogida en el patrimonio neto por 2,5 millones de euros.

La Sociedad Dominante ha registrado en el año cinco ampliaciones de capital que han supuesto un incremento neto total en su patrimonio por un importe de 8.967 miles de euros. La situación de capital social y prima de emisión a 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Importes en euros

	Capital Social	Prima de emisión
Escriturado	13.586.069	7.162.638
Pendiente de escriturar	200.000	2.140.000
	13.786.069	9.302.638

El capital pendiente de escriturar corresponde a un acuerdo de ampliación de capital firmado con fecha 23 de diciembre de 2013, inscrito en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014.

El movimiento del capital y prima escriturados en el año 2013 es el siguiente:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social €	Prima de emisión €
Saldo al 1 de enero de 2013	1.280.145.353	0,01	12.801.453	-
Ampliación de capital 26/06/2013	29.230.769	0,01	292.308	1.607.693
Ampliación de capital 1/10/2013	18.000.000	0,01	180.000	1.471.950
Ampliación de capital 7/10/2013	11.230.769	0,01	112.308	995.795
Ampliación de capital 31/10/2013	20.000.000	0,01	200.000	3.087.200
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.358.606.891	0,01	13.586.069	7.162.638

La ampliación de capital realizada el 26 de junio de 2013 fue totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad GEM Global Yield Fund LLC SCS. El desembolso se realizó mediante compensación de créditos. El resto de ampliaciones de capital se han realizado en virtud del contrato de línea de capital suscrito con la sociedad GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF") el día 21 de mayo de 2013, por el que Quabit tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad Dominante, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 90 millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su entrada en vigor.

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante es negativo en 18.819 miles de euros a 31 de diciembre de 2013. 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, el Real Decreto Ley 3/2013,

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia, el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 marzo de 2014, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.

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 (sustituidos por los artículos 327 y 363 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). “... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias”. Esta disposición se establecía como de aplicación excepcional en los dos ejercicios sociales que se cerraran a partir de la entrada en vigor de la disposición.

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 2013 es el que se muestra a continuación:

Importes en euros

Capital social	13.786.069
Prima de Emisión	9.302.638
Reservas	(40.192)
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(60.419.399)
Resultado del ejercicio	18.873.296
TOTAL FONDOS PROPIOS	(18.863.468)
Subvenciones y donaciones	44.261
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	(18.819.207)
Más préstamos participativos (*)	16.152.817
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	32.651.308
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad (**)	69.948.480
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	102.599.788
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	99.933.398

(*) Los préstamos participativos corresponden a los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2013 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 Dominante a través de la depreciación de las inversiones en patrimonio.

Los administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación de la situación patrimonial sin considerar el efecto de la prórroga del Real Decreto Ley 10/2008, teniendo en consideración las ampliaciones de capital inscritas a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales y los impactos patrimoniales derivados de las operaciones que, en el marco la reestructuración del endeudamiento financiero, se han materializado durante el año 2014 hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, teniendo, además, en consideración, que no hay otros impactos significativos que puedan afectar a las conclusiones de este análisis. La situación patrimonial considerando estos efectos, se resume en la siguiente tabla (importes en miles de euros):

(Importes en miles de euros)

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas	81.961
Ampliaciones de capital	2.598
Patrimonio neto contable considerando impacto de hechos posteriores	65.740
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	75.800

Tras dicha evaluación los Administradores de la Sociedad Dominante han constatado que la misma no se encuentra en ninguno de los dos supuestos contemplados por la Ley de Sociedades de Capital.

- d) Otros Pasivos no corrientes.** La reducción en este capítulo deriva de la cancelación de una cuenta a pagar tras resolución arbitral favorable al Grupo de una partida en contencioso con un acreedor y la reducción de los impuestos diferidos pasivos asociados al coste dado de baja de los activos vendidos en el año 2013.

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

1.3.3. Situación de la Deuda Financiera a 31 de Diciembre de 2013

A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2013 comparada con la de cierre del ejercicio 2012:

(En miles de euros)	31/12/2013	31/12/2012	Variación
Deudas con entidades de crédito (No corriente)	28.870	48.785	(40,82%)
Deudas con entidades de crédito (Corriente)	558.614	931.815	(40,05%)
TOTAL DEUDA BRUTA	587.484	980.600	(40,09%)
Tesorería y equivalentes	(8.042)	(2.435)	230,27 %
TOTAL DEUDA NETA	579.442	978.165	(40,76%)

Reestructuración del endeudamiento financiero:

La Sociedad Dominante ha acometido durante el año 2013 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que se materializó en la firma de adhesiones a un acuerdo de términos y condiciones por las entidades acreedoras. La firma de adhesiones de las entidades acreedoras alcanzó, el día 20 de diciembre de 2013, un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- ❑ Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- ❑ Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("Sareb") para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- ❑ Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma.
- ❑ Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad Dominante y sus

sociedades dependientes para que la Sociedad Dominante haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.

- Limitación del recurso contra la Sociedad Dominante respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las operaciones previstas en el acuerdo de términos y condiciones se han formalizado en diciembre de 2013 y los primeros meses de 2014, de forma que la totalidad de las mismas se han implementado a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

Los movimientos que se han producido durante el año 2013 en la deuda financiera bruta se resumen en la siguiente tabla:

(Importes en euros)	
Saldo a 31.12.2012	980.599.430
Incorporación al perímetro de Iber Activos Inmobiliarios, SL	2.128.606
Cambios en participaciones de Landscape Osuna, SL	(4.210.423)
Cancelaciones netas de disposiciones	(350.430.580)
Modificación de pasivos por limitación de recurso	(40.603.566)
Saldo a 31.12.2013	587.483.467

Las cancelaciones netas de disposiciones recogen principalmente el efecto de las operaciones de venta o dación en pago de activos y liberación de activos que, en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones de reestructuración del endeudamiento financiero, quedaron firmadas y con plena vigencia a 31 de diciembre de 2013.

La modificación de pasivos por limitación de recurso forma parte de los acuerdos firmados con las entidades financieras, limitándose el pago de la deuda al valor de los activos que la garantizan. Este importe refleja la variación del coste amortizado de los pasivos en los que se produce un efecto significativo como resultado de la firma de estos acuerdos, de forma que se estima su nuevo valor en función

del valor razonable de los activos que la garantizan.

Las operaciones firmadas en el año 2014 por la Sociedad Dominante, siguiendo la implementación de los acuerdos con entidades financieras hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, han supuesto una reducción adicional de la deuda financiera en un importe de 176,2 millones de euros.

Vencimiento de la deuda del Grupo

En la medida en que el importe de la deuda del Grupo ha cambiado de forma significativa con la firma de acuerdos con entidades financieras en los dos primeros meses de 2014, se considera relevante presentar, a efectos comparativos, no solo la situación de la deuda consolidada existente a 31 de diciembre de 2012, con la existente a 31 de diciembre de 2013, sino también la estructura de vencimientos de la deuda consolidada, una vez tenidos en cuenta los impactos principales que resultan de estos acuerdos, descontando en este caso el importe de la deuda cancelada mediante las operaciones de implementación que se han firmado en el año 2014 antes de la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Esta situación es la que se recoge en la columna "Situación a fecha de formulación" de la tabla de vencimientos adjunta.

	Situación a fecha de formulación	Importes a 31.12.2013	Importes a 31.12.2012
Ejercicio 2013	-	-	44.916.154
Ejercicio 2014	47.819.427	69.244.212	33.869.876
Ejercicio 2015	934.495	934.495	42.433
Ejercicio 2016	281.957.763		788.603.370
Ejercicio 2017 y posteriores	93.375.800	95.281.972	124.930.877
	424.087.485		992.362.710

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

En relación con los importes recogidos en esta tabla, deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- ❑ La clasificación entre deuda 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 en el activo corriente y, por tanto, su deuda asociada se registra dentro del pasivo corriente. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.
- ❑ Los importes considerados son los 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 adaptado.

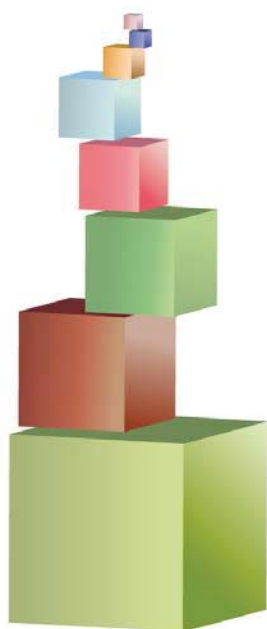
1.4. ÁREAS DE NEGOCIO

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 2013 los 155,6 millones de euros y se debe, principalmente, a transmisiones de suelo tanto en el año 2013 como en el año 2012.

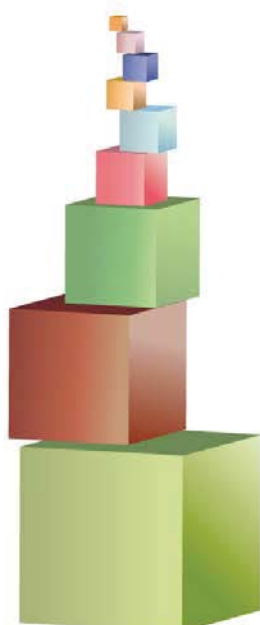
a) Cartera de Suelo

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 2013. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas al cierre del año 2013, se sitúa en 1,4 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,7 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total de 598 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 2013:

Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m² de techo)


Comunidad Valenciana	499.811
Castilla La Mancha	385.820
Cataluña	256.206
Andalucía	107.225
Madrid	99.167
Cantabria	37.025
Castilla y León	11.372
Aragón	9.116
Baleares	0

Desglose de Cartera de Suelo por Localización (Euros)



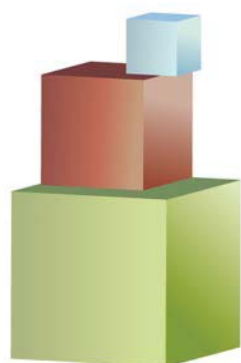
Cataluña	163.603.841 €
Castilla La Mancha	146.542.192 €
Comunidad Valenciana	126.612.478 €
Andalucía	61.889.121 €
Madrid	42.101.857 €
Cantabria	19.553.797 €
Baleares	17.015.000 €
Castilla y León	11.959.200 €
Aragón	8.512.780 €

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

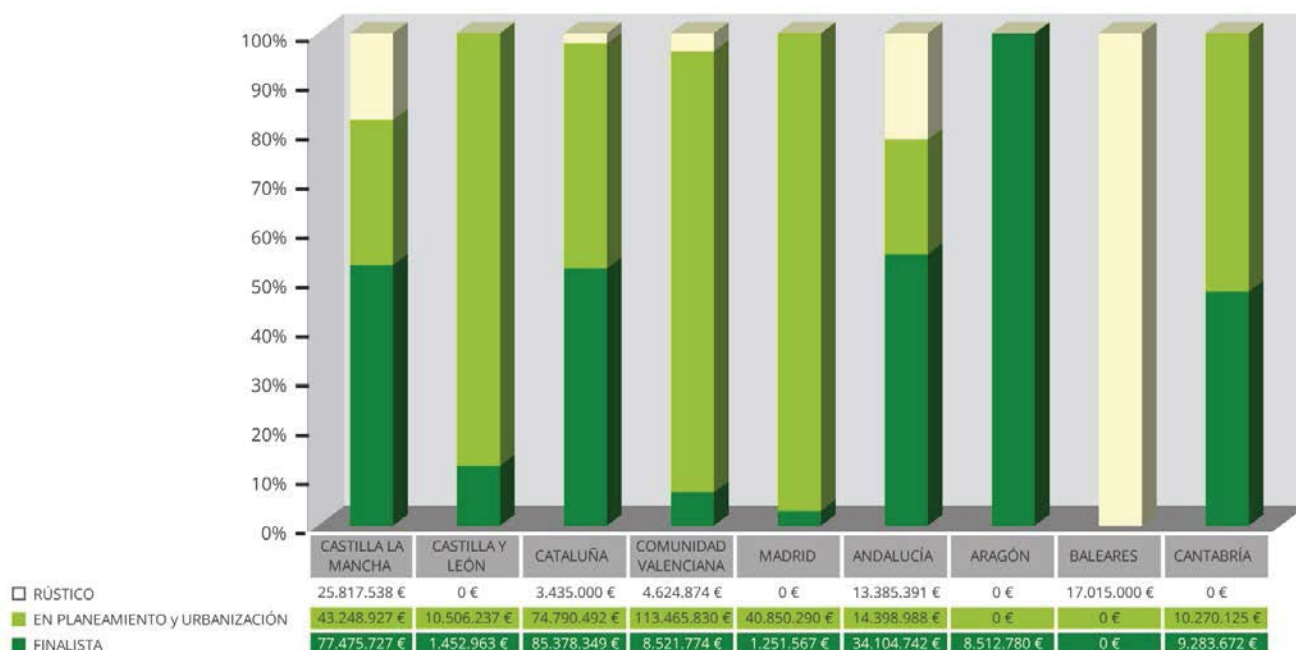
1. Evolución de los negocios y situación del grupo

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



■	En planteamiento y urbanización	307.530.889 €
■	Finalista	225.981.574 €
■	Rústico	64.277.804 €

Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (Euros)



b) Gestión Urbanística y Planeamiento

A continuación se indican los avances más importantes en planeamiento y urbanización llevados a cabo en diferentes suelos durante el año 2013.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Con el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente en Septiembre de 2012, el Proyecto

de Urbanización con las subsanaciones solicitadas por los Servicios Técnicos mediante Resolución de fecha 14 de Agosto de 2013, se ha presentado en el Ayuntamiento el 11 de Noviembre de 2013.

- ❑ **Santander. SUP 10 Adarzo:** Con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en Septiembre de 2012, se está tramitando la inscripción en el Registro de la Propiedad de los aprovechamientos provenientes de expropiación para la ejecución del vial de acceso al Parque Tecnológico estando pendiente dicha inscripción del Informe Técnico Municipal que certifique dichos aprovechamientos, informe que, a su vez, está pendiente de la aportación por parte de la SICAN (Sociedad Industrial de Cantabria) de la documentación que justifique las superficies realmente ocupadas por el mencionado acceso.
- ❑ **Prolongación de Castellana (Madrid):** El APR.08.03 -PROLONGACION DE LA CASTELLANA- se ha incluido en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como Suelo Urbano con Actuación Incorporada UI-218.
- ❑ **Hato Real. Guillena (Sevilla)** El nuevo Plan General está en fase de aprobación provisional tras la ratificación por el Tribunal Supremo en el año 2011 de la anulación del Plan General anteriormente vigente. En fecha 12 de Diciembre de 2013 se ha obtenido la Licencia de Primera Ocupación de las viviendas de la Manzana 2.
- ❑ **A.E. Nº16 Artillería y Conde Ansúrez (Valladolid):** El 17 de Diciembre de 2013 se ha presentado la última documentación requerida para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, por lo que se prevé dicha aprobación para el mes de Abril de 2014.

Urbanización

- ❑ **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Redactado el Proyecto de Encauzamiento y modificado de acuerdo a las exigencias de la Confederación Hidrográfica del Tago, continúan las negociaciones con esta Entidad para el encauzamiento del Arroyo Peñuelas.
- ❑ **SUP R6 - Estepona (Málaga):** Se ha aprobado definitivamente, el 27 de Marzo de 2013, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización. También se ha obtenido la aprobación definitiva en fecha 7 de Febrero de 2013.

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 ordena-

ción de todo el sector.

- ❑ **Vinaroz (Castellón):** Se está tramitando modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por parte del ayuntamiento.

Urbanización

- **Pb2.- Canet de Berenguer:** se han recepcionado las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento el mes de Junio de 2013.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- ❑ **Reus H7 (Tarragona):** Aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial con fecha 4 de abril de 2013.

Urbanización

- ❑ **Reus H12 (Tarragona):** Desbloqueado el envío al Ayuntamiento de la OJC y en trámite desde septiembre de 2013, su aprobación es necesaria para resolver las deficiencias manifestadas en la calificación registral y así poder inscribir el Proyecto de Reparcelación. En Enero 2014 será firme la aprobación municipal.
- ❑ **Terrassa - Vapor Cortés (Barcelona):** Inscrito el Proyecto de Reparcelación en marzo de 2013.
- ❑ **Polinya - Sector Llevant:** Después de la recepción del último elemento de urbanización (colector primario) en julio de 2012, el Ayuntamiento acuerda la disolución de la Junta de Compensación en Enero de 2013.

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. Pendiente nueva aprobación provisional en cumplimiento de las prescripciones de la Comisión de Urbanismo.

1.4.2. Promoción Residencial

Al cierre del año 2013 los ingresos en esta actividad alcanzan los 23,9 millones de euros. Durante el ejercicio se han entregado un total de 223 viviendas. La mayor parte de las entregas realizadas corresponden a operaciones de venta de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras.

a) Escrituración/ Ventas

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

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2012 (unidades)	596
--	------------

Viviendas entregadas en 2013 (Unidades)	(223)
---	-------

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 diciembre 2013 (unidades)	373
--	------------

El número de viviendas entregadas durante el año 2013, produce una reducción del 37% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2012 (596 viviendas).

Durante el año 2013, se han realizado un total de 223 escrituras de compraventa, frente a las 111 realizadas en el mismo periodo del 2012.

El stock consolidado del Grupo a cierre del año 2013 disminuye hasta 373 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 31 de diciembre de 2013 el stock clasificado por zonas y tipología (primera y segunda residencia ya que desaparece la vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda 31-dic-13

Unidades %

1ª residencia	358,96	0%
2ª residencia	15,4	0%
Total	373	100,0%

Stock por tipo de vivienda 31-dic-13

Unidades %

Andalucía	41	11,0%
Aragón	26	7,0%
Cataluña	10	2,7%
Castilla la Mancha	255	68,4%
Comunidad Valenciana	16	4,3%
Galicia	1	0,3%
Madrid	24	6,4%
Total	373	100%

b) Comercialización

Las acciones para comercialización del stock se han centrado en la realización de campañas de promociones con entidades financieras en las que 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. Para el producto libre de cargas, se han utilizado recursos propios, como promociones acotadas en el tiempo con precios agresivos.

1.4.3. Gestión de Cooperativas y Comunidades

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo cuenta con un total de 83 viviendas en Gestión correspondientes a la cooperativa Monte Henares Sector I.15 M-46 Alovera en Guadalajara.

En este año se han realizado 3 entregas, quedando el stock actualizado en 41 viviendas.

1.4.4. Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2013 alcanzan 1,2 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al mismo periodo del año anterior de un 47,3%. Durante este periodo se ha vendido el edificio de oficinas ubicado en Hospitalet y un edificio de viviendas localizado en Alovera.

En el cuadro siguiente se detallan los parámetros más relevantes de los inmuebles que constituyen el Patrimonio en Explotación del Grupo a 31 de diciembre de 2013:

Viviendas en Alquiler

Patrimonio Quabit - Residencial							
Inmueble	Tipología	uds	m ² alquilables	uds alquiladas		m ² alquilados	
				uds	%	m ²	%
D15-B - Guadalajara	Viviendas	86	9.908,30	36	41,9%	3.040,00	30,68%
	Locales	3	547,80	1	33,33%	100,35	18,32%
La Florida Valencia	Viviendas	34	1.829,25	25	73,53%	1.353,80	74,01%
	Locales	1	462,60	1	100,00%	462,60	100,00%
	Garajes	26	639,06	5	19,23%	124,74	19,52%
	Trasteros	1	5,00	1	100,00%	5,00	100,00%
Total:		151	13.392,01	69	45,70%	5.086,49	37,98%

1.5. ACCIONARIADO, EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN Y MERCADOS EN LOS QUE COTIZA

1.5.1. Evolución de la acción

La cotización de Quabit ha evolucionado desde 0,046 euros al cierre de diciembre de 2012 a 0,118 al cierre de diciembre de 2013, lo que representa un aumento del 156,52%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó un aumento del 17,64% 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 subía un 16,61% y el Ibex Small

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Evolución de los negocios y situación del grupo

Cap un 30,70% en el mismo periodo.

Índices	31/12/2013	31/12/2012	Var. % 2013
Ibex 35 (España)	9.916,70	8.167,50	17,64 %
Servicios financieros e Inmobiliarios	741,55	618,38	16,61 %
Ibex Small Cap	4.887,10	3.387,00	30,70 %

Fuente: Infobolsa

Evolución Bursátil de 31/12/2012 a 31/12/2013

Cotización al cierre 31/12/2012 (€/acción)	0,046
Cotización al cierre 31/12/2013 (€/acción)	0,118
% Variación	156,52 %
Capitalización bursátil al cierre 31/12/13 (€)	160.315.613
Cotización máxima (€/acción)	0,1910
Cotización mínima (€/acción)	0,0040
Cotización media (€/acción)	0,1046
Volumen medio diario de contratación (títulos)	13.265.594
Títulos negociados en el periodo	3.382.726.399
Volumen medio diario de contratación (€)	1.387.007
Efectivo negociado en el periodo (€)	353.686.910
Numero total de acciones	1.358.606.891

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

1.5.2. Accionariado



En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013.

Con fecha 22 de octubre de 2013, Grupo Rayet, S.A.U. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una operación de venta de acciones tras la que su porcentaje sobre el total de derechos de voto de la Sociedad Dominante pasó a ser, en aquel momento, de un 38,339%. La reducción de dicho porcentaje hasta el 36,95% que aparece en la tabla anterior, deriva del efecto dilución producido tras las tres ampliaciones de capital registradas el 27 de noviembre de 2013.

Tras las ampliaciones de capital inscritas en el Registro Mercantil el 19 de febrero 2014, las participaciones de Grupo Rayet, S.A.U y Martibalsa, S.L. pasan a ser el 35,78% y el 22,43 %, respectivamente.

1.6. ÓRGANOS DE GOBIERNO

El 26 de junio de 2013 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 21 de marzo de 2013 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aceptó la renuncia, por motivos personales, de D. Manuel Ferrer Martínez como Consejero Independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, y de D. Miguel Bernal Pérez-Herrera como Consejero Dominical, renuncias que coinciden con la decisión de la Sociedad Dominante de reducir el tamaño de su Consejo de Administración. Se ha nombrado para el cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones al Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch.

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

Nombre	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría, Nombramientos, y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	n.a.
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	Presidente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal

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: Apartado E de este informe que se adjunta en el punto 7 de este Informe de Gestión).

3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible

3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible

3.1 REESTRUCTURACIÓN DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La Sociedad Dominante ha firmado durante el año 2014 y antes de la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas las operaciones contempladas en los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero.

La Sociedad Dominante ha registrado estas operaciones que han tenido un impacto significativo, de manera que a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, el Balance de Situación Consolidado presenta las siguientes variaciones en relación con el de 31 de diciembre de 2013, derivadas de ese registro:

	Miles de euros
Reducción de activo no corriente	(2.786)
Reducción activo corriente	(96.852)
Total reducción de activo	(99.638)
Reducción de pasivo no corriente	(3.777)
Reducción de pasivo corriente	(172.165)
Total reducción de pasivo	(175.942)
Incremento de fondos propios	76.304

Ampliaciones de capital:

El 19 de febrero de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,107 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.140.000 euros.

- Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.120.000 euros.
- Acuerdo de fecha 21 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 142.307,69 euros mediante la emisión de 14.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.591.000,31 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital suscrita por la Sociedad el 21 de mayo de 2013 y, por tanto, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM CAPITAL SAS.

Las 44.230.769 acciones resultantes de estas ampliaciones de capital han sido admitidas a cotización en febrero de 2014.

Tras estas tres ampliaciones de capital, el Capital Social de la Sociedad Dominante, a fecha de formulación de las Cuentas Anuales, es de 14.028.377,66 euros dividido en 1.402.837.660 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Notificación de suscripción posterior a 31 de diciembre de 2013

La Sociedad Dominante puso en marcha de nuevo en el mes de marzo la operativa de la línea de capital en el marco del contrato suscrito con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. La nueva orden de suscripción se realizó por 29.230.769 acciones ordinarias.

GEM ha notificado a la Sociedad Dominante su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 3.867.614 euros, correspondiendo 292.307,69 euros a capital social y 3.575.306,31 euros a prima de emisión. Todo ello, mediante la emisión y puesta en circulación por la Sociedad Dominante de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de Quabit a suscribir por GEM de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,1224 euros por acción.

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible

La Sociedad Dominante está realizando los trámites para cumplir con los requisitos que resulten necesarios para llevar a efecto esta ampliación de capital social.

La Sociedad Dominante ha hecho disposiciones de la línea de capital por un importe total de 15.209 miles de euros, de los cuales, 8.387 miles de euros se dispusieron durante el último trimestre del año 2013 y 6.822 miles de euros en el año 2014, hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Por lo tanto el importe disponible de la línea de capital es de 74.791 miles de euros, incluyendo el importe de la Notificación de Suscripción de acciones ordinarias mencionada en el siguiente párrafo de este apartado.

Venta de participaciones

❑ **Landscape Osuna, S.L.:** La Sociedad Dominante firmó en diciembre de 2013 un acuerdo de dación en pago en el que se contemplaba la transmisión de participaciones representativas del 12,5 % del capital de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Los socios han comunicado en los primeros meses de 2014 su intención de no ejercitar su derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión. La Sociedad Dominante ha registrado la baja de estas participaciones y su porcentaje de participación en esta sociedad ha pasado a ser del 25%.

❑ **Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L.:** Dentro del acuerdo de dación en pago que se comentaba en el párrafo anterior se contemplaba también la transmisión de acciones representativas del 3,07% del capital social de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas los socios ya han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión.

Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

El registro de las operaciones descritas con anterioridad ha producido cambios significativos en la situación patrimonial de la Sociedad Dominante, que se resumen a continuación. El resto de operaciones del año 2014 hasta

la fecha no suponen cambios significativos en la situación patrimonial que se detalla en la siguiente tabla:

(Miles de euros)

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas	81.961
Ampliaciones de capital	2.598
Patrimonio neto contable considerando impacto de Hechos Posteriores	65.740
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC (*)	75.800

(*) En este cálculo no está considerado el impacto positivo adicional derivado de los efectos de la prorrogación del RD Ley 10/2008, que se ha producido en el curso de 2014.

El patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante queda, por tanto, en un importe de 65.740 miles de euros, cifra que se ve reforzada por el importe de los préstamos participativos cuyo saldo a fecha de formulación las cuentas anuales consolidadas, queda en 10.060 miles de euros.

3.2.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Durante el año 2013 y los primeros meses de 2014 el Grupo ha concretado operaciones que han cambiado de forma relevante su exposición a los distintos riesgos inherentes a su actividad, de forma que se han reducido de manera significativa los elementos de incertidumbre de los últimos años. Este cambio de situación ha sido consecuencia de las siguientes actuaciones:

❑ **Reestructuración del endeudamiento financiero:** La Sociedad Dominante ha realizado operaciones durante los años 2013 y 2014, hasta la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, dentro de un proceso de reestructuración de deuda financiera, cuyos elementos fundamentales se han ido comentando en los distintos apartados de este informe.

Según se ha venido indicando, a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales se han implementado la totalidad de las operaciones comprometidas.

- **Línea de capital:** La Sociedad Dominante ha firmado en el año 2013 un nuevo contrato de línea de liquidez destinada a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde octubre de 2013 hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de esta línea por un importe total de 15,2 millones de euros. El disponible restante de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 74,8 millones de euros.
- **Reducción de estructura operativa:** La Sociedad Dominante ha reducido sus gastos operativos: Los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 5,1 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Como consecuencia de estas actuaciones se han producido los siguientes impactos significativos en la situación financiera y patrimonial de la Sociedad Dominante:

- Se ha reforzado la estructura patrimonial, de manera que, el registro de estas operaciones ha supuesto una mejora en el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante por un importe de 84,6 millones de euros. Teniendo en cuenta que el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013 era negativo en 18,8 millones de euros, si se considera el efecto de estos impactos sobre esa fecha se obtendría un patrimonio neto contable positivo de 65,7 millones de euros. Este importe se ve reforzado por el carácter participativo de parte del endeudamiento financiero restante por importe de 10,0 millones de euros.

Este refuerzo de la estructura patrimonial de la Sociedad Dominante se acompaña, además, de una mejora en el equilibrio de las masas patrimoniales: el fondo de maniobra de la Sociedad Dominante ha pasado de ser negativo en un importe de 78,3 millones de euros a 31 de diciembre de

2012 a ser negativo en 64,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2013. Trasladando a esta fecha los impactos de las operaciones del año 2014, el fondo de maniobra sería positivo en 19,3 millones de euros. Esta mejora está ligada a una reducción del endeudamiento bancario de la Sociedad Dominante que pasa de 873,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 a 314,3 millones tras la firma de operaciones de la reestructuración del endeudamiento financiero. Esta situación se ha visto reforzada con la firma en 2014 de la novación de operaciones vencidas por un importe de 16,8 millones de euros por las que se ha extendido su vencimiento al año 2016, de forma que coinciden en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad Dominante.

Además de esta reducción cuantitativa se ha producido un cambio cualitativo en relación con la deuda financiera restante de la Sociedad Dominante. La mayor parte de la deuda remanente de las entidades que han implementado las operaciones comprometidas, tiene limitado el recurso al activo que la garantiza o va acompañada de acuerdos de comercialización a precios adaptados a la situación del mercado que permitirían la cancelación anticipada de la deuda. En algunos casos estas dos medidas se complementan, es decir, se limita el recurso al activo y, adicionalmente, se firma un acuerdo de comercialización.

- Se ha generado liquidez suficiente para cubrir los compromisos de pago a corto plazo, de forma que el disponible a 31 de diciembre de 2013 cubre prácticamente las necesidades de tesorería del año 2014. La Sociedad Dominante considera que, los mecanismos habilitados tras el proceso de reestructuración bancaria, permitirán generar tesorería por el importe adicional necesario para cubrir el importe restante.
- Se han liberado garantías sobre activos inmobiliarios y sociedades participadas que facilitarán la generación de liquidez y que son la base para acometer nuevos proyectos de forma selectiva.
- Se ha habilitado una línea de capital que permite tanto la generación de liquidez como refuerzos adicionales de la situación patrimonial de la Sociedad Dominante.

Todos estos impactos positivos se ven, además, acompañados de unas perspectivas económicas más favorables. El PIB ha cambiado la tendencia de su evolu-

Informe de gestión. Resultados enero- diciembre 2013

Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes

3. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio y evolución previsible

ción y, aunque todavía de forma muy moderada, ha iniciado una senda de crecimiento, según indican las proyecciones económicas de organismos nacionales e internacionales. Dentro del sector inmobiliario, durante los últimos meses del año 2013 y primeros meses de 2014 se han producido movimientos de inversores internacionales que han entrado de diferentes maneras en el mercado inmobiliario, que son los que sustentan el valor de las inversiones realizadas (instrumentos de patrimonio y créditos) que figuran en el Balance de Situación Consolidado.

Con todo ello, en conclusión, la Sociedad Dominante parte a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Los compromisos de pago de la Sociedad Dominante podrán afrontarse, con el disponible actual y el que se obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.

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 2013 no se han realizado operaciones con acciones propias. A 31 de diciembre de 2013 hay en autocartera 928.441 acciones, que representan un nominal de 9 miles de euros.

6. Información 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

7. Informe anual de Gobierno Corpotativo

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



Informe Anual de Gobierno Corporativo

4

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2013
--	------------

C.I.F.	A96911482
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CAPITAN HAYA, 1, 6º, (MADRID)

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
27/11/2013	13.586.068,91	1.358.606.891	1.358.606.891

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí ☐

No ☒

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del 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
DON JUAN JOSE GALIANO FRIAS	0	314.716.484	23,16%
GRUPO RAYET, S.A.U.	502.004.057	0	36,95%

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
DON JUAN JOSE GALIANO FRIAS	MARTIBALSA, S.L.	314.716.484

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

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	31	502.004.057	36,95%
DON JORGE CALVET SPINATSCH	10.000	0	0,00%
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	10.000	0	0,00%

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
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	502.004.057

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	36,95%
--	--------

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:

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

A 31 de diciembre de 2013, Quabit mantiene con Grupo Rayet, S.A.U. y sus sociedades dependientes un saldo deudor de 33.192.231 euros y un saldo acreedor de 2.332.332 euros, por los conceptos que se detallan ampliamente en las cuentas anuales de la compañía.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí ☐

No ☒

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

Sí ☐

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:

Sí ☐

No ☒

Observaciones

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	0,07%

(*) A través de:

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

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir 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 desemborsadas.

(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 si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí ☐

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.

Sí ☐

No ☒

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí ☐

No ☒

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Si ☐

No ☒

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Si ☐

No ☒

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

La modificación de los Estatutos Sociales es competencia de la Junta General. En este sentido, el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de la compañía, establece que la Junta General, debidamente convocada y legalmente constituida, tendrá competencia para deliberar y adoptar acuerdos sobre todos los asuntos que las normas y los Estatutos Sociales reserven a su decisión y, en general, sobre todas las materias que, dentro de su ámbito legal de competencia, se le sometan, a instancia del Consejo de Administración y de los propios accionistas en los supuestos y en la forma previstos legal y estatutariamente.

Con carácter meramente enunciativo y no limitativo, es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

- a) La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.
- b) El nombramiento, reelección y separación de los administradores, determinando el número que deberá integrar el órgano de administración y ratificando o revocando, en su caso, los nombramientos por cooptación; así como el de los auditores de cuentas y, en su caso, liquidadores, y el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- c) La modificación de los estatutos sociales.
- d) El aumento y la reducción del capital social, así como la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital y la emisión de bonos, obligaciones y otros valores análogos, convertibles o no, pudiendo autorizar al Consejo de Administración para realizar dichas emisiones.
- e) La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de ascensión preferente y la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.
- f) La determinación de la retribución de los Administradores conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales.
- g) La determinación de la retribución de los Administradores consistente en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas o que estén referenciados al valor de las acciones.
- h) La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.
- i) La disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación.
- j) La modificación y aprobación del presente Reglamento y cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley o los Estatutos, así como la adopción de acuerdos sobre cualquier asunto que le sea sometido por el Consejo de Administración de la Sociedad y la aprobación de las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y, en particular, las siguientes:
 - 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;
 - La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
 - Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de los Estatutos Sociales, la Junta General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el 25% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente 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 necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
26/04/2012	69,55%	0,89%	0,00%	0,00%	70,44%
26/06/2013	64,63%	0,54%	0,00%	0,00%	65,17%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí ☒ No ☐

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	100
---	-----

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí ☒ No ☐

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La página web de la sociedad es <http://www.grupoquabit.com>. Asimismo, el modo de acceso al contenido de gobierno corporativo es el siguiente:—Accionistas e Inversores—Gobierno Corporativo

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

C.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 Último nombram	Procedimiento de elección
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ		PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	07/02/2008	07/02/2008	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		CONSEJERO	07/02/2008	07/02/2008	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Informe Anual de Gobierno Corporativo

190

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON JORGE CALVET SPINATSCH		VICEPRESIDENTE	07/02/2008	07/02/2008	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ		CONSEJERO	07/02/2008	07/02/2008	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	4
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON MANUEL TERME MARTINEZ	Independiente	21/03/2013
DON MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	Dominical	21/03/2013

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	-	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACIÓN Y CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	25,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	-	GRUPO RAYET, S.A.U.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	25,00%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON 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 GAMESA Corporación Tecnológica, S.A. y en FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA 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.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	50,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

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 sea con sus accionistas:

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

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	1	1	1	50,00%	33,00%	33,00%	33,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	1	25,00%	16,00%	14,00%	11,00%

- C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

El artículo 19.4 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece que 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.

- C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

El artículo 19.4 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece que 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.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

- C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía, 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.

- C.1.8 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:

Sí ☐

No ☒

- C.1.9 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:

Nombre del consejero:

DON MANUEL TERME MARTINEZ

Motivo del cese:

El ex-consejero comunicó su decisión de renuncia al cargo en fecha 21 de marzo de 2013 mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración explicando sus razones personales y profesionales.

Nombre del consejero:

DON MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA

Motivo del cese:

El ex-consejero comunicó su decisión de renuncia al cargo en fecha 21 de marzo de 2013 a los Consejeros explicando que en su condición de Consejero dominical, y atendida la composición actual del consejo de administración de reducida dimensión, considera conveniente dimitir y dar así mejor cumplimiento a las normas de Buen Gobierno Corporativo.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON 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.

C.1.11 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:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO

C.1.12 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 distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí ☒No ☐

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.

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	872
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	872

C.1.16 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
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	ALTO DIRECTIVO
DOÑA SUSANA GUTIERREZ GARCIA	ALTO DIRECTIVO
DON MIGUEL ÁNGEL HERRANZ GARCÍA	ALTO DIRECTIVO
DON JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	ALTO DIRECTIVO
DON MIGUEL ÁNGEL CLAVEL VILLANUEVA	ALTO DIRECTIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	473
---	-----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	ADMINISTRADOR UNICO

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:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí ☐

No ☒

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, 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.

Los procesos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros, así como los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos se encuentran ampliamente regulados en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, en sus artículos 19, 20, 21, y 23. Asimismo, el artículo 22 del citado Reglamento regula el cese de los Consejeros.

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.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí ☒

No ☐

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El proceso de autoevaluación de las actividades llevadas a cabo por el Consejo de Administración resulta muy positivo para continuar con una buena y responsable gestión de la compañía por parte de los miembros del órgano de administración.

C.1.21 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.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí ☒

No ☐

Medidas para limitar riesgos

El artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración establece la regulación relativa a la figura del Presidente del Consejo. En este sentido, dicho artículo establece lo siguiente:

1. El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros y asumirá la presidencia de todos los órganos de gobierno y administración de la Sociedad, a excepción de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y del Comité de Auditoría, correspondiéndole ejecutar los acuerdos del propio Consejo. Sin perjuicio de esto, en el momento del nombramiento de cada nuevo Presidente, el Consejo deberá determinar claramente cuales son las facultades que se delegan en la persona nombrada.
2. El Presidente podrá tener delegadas competencias ejecutivas.
3. Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones, y de dirigir sus debates.
4. El Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimular el debate y la participación activa de los Consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organizar y coordinar con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.
5. El Presidente del Consejo podrá ser el primer ejecutivo de la Sociedad, en cuyo caso, el Consejo de Administración podrá facultar a uno de los Consejeros Independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los Consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.
6. El Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento el cese del Presidente mediante acuerdo adoptado por la mayoría de los miembros asistentes.
7. El voto del Presidente no tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones.

En relación con las medidas adoptadas por el propio Consejo para mitigar los riesgos de concentración de poder en una sola persona, el artículo 13.7 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la Sociedad, uno de los Consejeros independientes podrá solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Asimismo, en el apartado 8 del citado artículo 13 se establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio, en el que se determinarán las sesiones ordinarias a celebrar y se establecerán, de manera sistemática y ordenada, las actuaciones del Consejo previstas de acuerdo con sus competencias y funciones. Dentro de este Plan de Actuaciones, se incluirá, con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/de los Consejero/s Delegado/s y de las Comisiones. Durante la discusión por parte del Consejo, de la labor del Presidente y del/de los Consejero/s Delegado/s no podrán hallarse presentes ni el Presidente ni el/los Consejero/s Delegado/s, según corresponda, debiendo asumir la dirección de los debates, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, el Vicepresidente del Consejo, en su defecto, el Consejero que sea designado a tal efecto por el Consejo.

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí ☒

No ☐

Explicación de las reglas

El apartado 7 del artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la Sociedad, uno de los Consejeros independientes podrá solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí ☐

No ☒

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐

No ☒

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí ☐

No ☒

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐

No ☒

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☒

No ☐

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas 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.

C.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. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	16
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:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión ejecutiva o delegada	1
Comité de auditoría	8

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	72
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí ☐

No ☒

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.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.

Adicionalmente a lo anterior, la compañía colabora muy estrechamente y de forma continua con los auditores de la compañía, quienes son invitados de forma sistemática y con carácter previo a la formulación de los estados financieros al objeto de poder solventar y clarificar cualquier género de duda o controversia en relación con dichas cuentas anuales individuales y consolidadas.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐

No ☒

C.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.

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí ☒No ☐

Observaciones

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía, para ser nombrado Secretario del Consejo de Administración no se requerirá la condición de Consejero.

Asimismo, 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.

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.

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.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, 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.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí ☐No ☒

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.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:

Si ☒

No ☐

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	7	0	7
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	3,80%	0,00%	3,80%

C.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.

Si ☐

No ☒

C.1.39 Indique el número de ejercicios 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 ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	6	6
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	50,00%	60,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Si ☒

No ☐

Detalle el 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.

C.1.41 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 ☒

No ☐

Detalle el procedimiento

El artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, correo electrónico u otros medios de comunicación telemática con una antelación no menor de cinco (5) días de la fecha de celebración del consejo, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. Asimismo, se establece que la convocatoria incluirá el Orden del Día de la sesión y se acompañará de la información escrita relevante para la adopción de las decisiones.

Sin embargo, cuando a juicio del Presidente, circunstancias excepcionales así lo exijan se podrá convocar al consejo por teléfono, fax o por correo electrónico sin observar el plazo de preaviso anteriormente recogido, y sin acompañar la citada información, advirtiendo a los Consejeros de la posibilidad de examinarla en la sede social.

Por su parte, el artículo 9.4 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente.

Finalmente, el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros deberán informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad, recabando la información que sea necesaria para el diligente desempeño de su cargo. A tal efecto, los Consejeros, se hallan investidos de las más amplias facultades para la obtención de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales de la Sociedad.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio del derecho de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información u ofreciéndoles los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí ☒

No ☐

Explique las reglas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece que es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, entre otros casos, cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad. Asimismo, en dicho precepto se establece la obligación de los Consejeros de informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.43 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí ☐

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 o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los 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.

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.

Adicionalmente, existe un acuerdo contractual con el Presidente del Consejo de Administración consistente en una indemnización de 2 anualidades por extinción de su contrato por un cambio de control en la sociedad, entendiéndose por tal lo descrito en el citado contrato.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 2

Tipo de beneficiario:

Presidente Consejo de Administración/Director Financiero

Descripción del Acuerdo:

Acuerdo contractual con el Presidente consistente en una Indemnización de 2 anualidades de su salario fijo por extinción de su contrato. Además existe acuerdo con el Director Financiero de Indemnización desde una anualidad de su salario bruto fijo anual hasta media mensualidad del mismo según la causa del cese y si se producen en los dos primeros años desde la firma del acuerdo (01/01/2013) o durante el tercer y cuarto año. A partir del quinto inclusive, ya no existiría dicha garantía.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,33%
% de consejeros dominicales	0,33%
% de consejeros independientes	0,33%
% de otros externos	0,00%

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	Independiente

Nombre	Cargo	Tipología
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	0,33%
% de consejeros independientes	0,66%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011		Ejercicio 2010	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITÉ DE AUDITORÍA	1	0,33%	1	0,33%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	1	0,33%	1	0,33%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

COMISIÓN DE AUDITORÍA, NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO CORPORATIVO:

En relación con la Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, los artículos 16 y 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establecen extensamente su regulación en cuanto a su composición, competencias y funcionamiento. Dicho Reglamento se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la propia compañía.

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA:

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012 establece de forma extensa la regulación de dicha Comisión.

C.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.

COMISIÓN DE AUDITORÍA, NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO: La Sociedad no cuenta con un reglamento propio de dicha Comisión, pero el Reglamento del Consejo de Administración tiene unos artículos dedicados exclusivamente a regular la Comisión de Auditoría (artículo 16) y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno (artículo 18). Durante el ejercicio 2013 no se ha modificado la regulación de la Comisión. No se ha elaborado de forma voluntaria un informe anual sobre las actividades de la misma como documento autónomo e independiente, si bien la Comisión revisa el Informe Anual de Gobierno Corporativo que contiene las referidas menciones y como tal es aprobado por la propia Comisión. Pese a que puedan resultar convenientes ajustes menores al Reglamento de la Comisión a efectos de adecuar la denominación de las comisiones a la fusión de la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno en una sola Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, y estar dichos ajustes en estudio desde 2012 (tratados en reuniones de consejo de 21 de diciembre de 2012 y de 20 de diciembre de 2013) no se han aprobado dichas modificaciones hasta la fecha por estar pendientes de la publicación de directrices por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la aprobación de novedades legislativas en materia de Gobierno Corporativo. Tratándose de ajustes menores, se ha juzgado conveniente esperar a la publicación de dichas directrices y normas de rango legal a efectos de evitar incurrir en costes adicionales. La regulación de la Comisión se encuentra disponible en la Web de la compañía y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA: La Sociedad cuenta con un reglamento propio de dicha Comisión aprobado en fecha 21 de diciembre de 2012. Durante el ejercicio 2013 no se ha modificado la regulación de la Comisión. No se ha elaborado de forma voluntaria un informe anual sobre las actividades de la misma.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí ☒

No ☐

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

El procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas se establece extensamente regulado en el Manual de Operaciones Vinculadas vigente y aprobado por el Consejo de Administración de la compañía.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

El Consejo de Administración en pleno se ha reservado la competencia de aprobar, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, las operaciones vinculadas.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas 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	Otras	1.200
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Recepción de servicios	397

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas 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 parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	COMERCIAL A TRAVÉS DE SOCIEDAD VINCULADA POR RAZÓN DE PARENTESCO DEL DIRECTIVO	Recepción de servicios	54

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades 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.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

D.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.

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 se encuentran recogidos en el artículo 28 y 36 del Reglamento del Consejo de Administración, que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Mercantil y a disposición pública en la página Web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la propia sociedad.

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 igualmente a disposición del público en la página web de la Sociedad y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐

No ☒

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión 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;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

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.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El órgano de la sociedad responsable de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos es la Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En este sentido, el artículo 16 d) del Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad en relación con la Política de Control y Gestión de riesgos establece lo siguiente:
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.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio son los siguientes:

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 y, por ende, el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del periodo de ventas de las promociones.

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.

3. Riesgo de financiación.

Descripción del riesgo

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.

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.

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.

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.

7. Riesgo de liquidez

Descripción del riesgo

Dentro de los riesgos relacionados con instrumentos financieros, la exposición mayor del Grupo es la relativa al riesgo de liquidez, derivada de los riesgos de ilquidez de las inversiones inmobiliarias y de financiación

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

No existen niveles de tolerancia sino parámetros clave a los que hacer seguimiento en su comportamiento real como en las expectativas de las previsiones. Dentro del mapa de riesgos del Grupo estas previsiones se centran en la situación financiera y patrimonial.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante 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.

Por otro lado se han producido resoluciones favorables que han ocasionado impactos positivos en la Cuenta de Resultados dado que el Grupo, siguiendo el principio de prudencia, ha mantenido el pasivo en conflicto o no ha registrado el posible derecho de cobro hasta que no se ha producido la resolución favorable.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Planes de respuesta

Durante el año 2013 la Sociedad Dominante ha concretado operaciones que han cambiado de forma relevante su exposición a los distintos riesgos inherentes a su actividad, de forma que se han reducido de manera significativa los elementos de incertidumbre de los últimos años. Este cambio de situación ha sido consecuencia de las siguientes actuaciones:

- Reestructuración de endeudamiento financiero: La Sociedad Dominante ha realizado operaciones durante el año 2013 y los primeros meses de 2014, dentro de un proceso de reestructuración de endeudamiento bancario, que ha tenido como elementos fundamentales los siguientes:

- (i) Cancelación de deuda financiera.

- (ii) Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("Sareb") para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.

- (iii) Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma.

- (iv) Aportación de liquidez a la Sociedad Dominante y liberación de activos a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes para que la Sociedad Dominante haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.

- (v) Limitación del recurso contra la Sociedad Dominante respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

- Línea de capital: La Sociedad Dominante ha firmado en el año 2013 un nuevo contrato de línea de liquidez destinada a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde octubre de 2013 hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de esta línea por un importe total de 15,2 millones de euros. El disponible restante de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 74,8 millones de euros.

- Reducción de estructura operativa: La Sociedad Dominante ha reducido sus gastos operativos: Los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 6,4 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Como consecuencia de estas actuaciones se han producido los siguientes impactos significativos en la situación financiera y patrimonial de la Sociedad Dominante:

- Se ha reforzado la estructura patrimonial de manera que a la fecha de formulación de las Cuentas anuales, el Patrimonio neto contable ha pasado a ser positivo y esta situación se refuerza por el hecho de que parte de la financiación restante tiene carácter participativo. Este refuerzo de la estructura patrimonial se acompaña, además, de una mejora en el equilibrio de las masas patrimoniales: mejora en el fondo de maniobra y una significativa reducción del endeudamiento bancario.

- Además de esta reducción cuantitativa se ha producido un cambio cualitativo en relación con la deuda bancaria restante. La mayor parte de la deuda tiene limitado el recurso al activo que la garantiza o va acompañada de acuerdos de comercialización a precios adaptados a la situación del mercado que permitirían la cancelación anticipada de la deuda. En algunos casos estas dos medidas se complementan, es decir, se limita el recurso al activo y, adicionalmente, se firma un acuerdo de comercialización.

- Se ha generado liquidez suficiente para cubrir los compromisos de pago a corto plazo, de forma que el disponible a 31 de diciembre de 2013 cubre prácticamente las necesidades de tesorería del año 2014 y se han habilitado mecanismos para generar la tesorería adicional necesaria.

- Se han liberado garantías sobre activos inmobiliarios y sociedades participadas que facilitarán la generación de liquidez y que son la base para acometer nuevos proyectos de forma selectiva.

- Se ha habilitado una línea de capital que permite tanto la generación de liquidez como refuerzos adicionales de la situación patrimonial. Con todo ello, en conclusión, la Sociedad parte a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir los resultados que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas y cuenta con tesorería suficiente y mecanismos para generarla para afrontar sus compromisos.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. 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.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos 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.

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.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

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, 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.

Actualmente no hay un canal de denuncias operativo.

- 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 SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

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 fiabilidad de la información financiera remitida a los mercados. Esta formación se complementa de forma periódica a través de diferentes canales tanto externos como internos a todo el personal involucrado en la elaboración de información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. 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.

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.

- 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.

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera. La actualización se realiza cuando hay variaciones relevantes en la operativa del Grupo, en la medida en que sean transacciones que requieran de un procedimiento especial de identificación de sus impactos en la información financiera.

- 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.

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.

- 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.

Sí, con los niveles de actividad actual, preferentemente los efectos de los riesgos financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

La supervisión del proceso de emisión de información financiera la realiza la Dirección de Planificación y Control bajo la supervisión de la CANR.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de 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).

F.3.2. 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.

F.3.3. 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, si 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.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

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.

F.4.2. 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 EEFF 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.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación 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 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.

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.

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

F.5.2. 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 periódicamente 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.

F.6 Otra información relevante

Durante el año 2013 las actividades del SCIIF se han centrado en analizar los impactos de las nuevas operaciones derivadas de la firma de acuerdos con las entidades financieras relacionadas con el proceso de reestructuración bancaria y analizar los cambios normativos tanto para los estados financieros según Plan General de Contabilidad y según NIIF

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. 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 como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo no ha sometido esta información a la revisión del auditor externo.

Quabit Inmobiliaria S.A. ha centrado sus esfuerzos durante el año 2013 al proceso de reestructuración de su endeudamiento bancario abordando, en paralelo, una reorganización de su estructura operativa y funcional. Las actividades del SCIIF se han centrado en asegurar un correcto tratamiento de: (i) los cambios en el perímetro de consolidación asociados a estos acuerdos y otros con socios de algunas participadas; (ii) efectos de la nueva normativa contable española e internacional y (iii) tratamiento contable de las operaciones firmadas dentro del marco de la reestructuración bancaria. Todo ello se ha realizado, además, en un estrecho contacto con los auditores. Con ello, junto con la monitorización de los riesgos de la actividad, se considera que se han identificado y tratado los riesgos relevantes de la información financiera en el año 2013.

No se ha avanzado, en cambio, en la formalización del sistema, formalización que el Grupo entiende que es necesaria antes de someter el sistema a revisión del auditor externo.

G 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 caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple ☒

Explique ☐

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ 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.

Ver epígrafe: B.6

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple ☒ Explique ☐

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.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

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.

Cumple ☒ Explique ☐

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 ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.
- 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.
- 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: D.1 y D.6

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

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: C.1.2

Cumple ☐

Explique ☒

La sociedad cuenta con cuatro (4) consejeros a 31 de diciembre de 2013 tras ajustar su dimensión a su situación actual.

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.3 y C.1.3.

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple ☒

Explique ☐

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple ☒

Explique ☐

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☒

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

16. 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: C.1.22

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

17. 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: C.1.34

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

18. 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: C.1.29

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

22. 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: C.1.41

Cumple ☒ Explique ☐

23. 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: C.1.40

Cumple ☒ Explique ☐

24. 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 ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

26. 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: C.1.3

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

27. 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 ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

28. 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 C.1.2

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su

cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

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 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple ☒

Explique ☐

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

31. 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 ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

32. 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: C.1.9

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

33. 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.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 del Reglamento del Consejo de Administración, todos los Consejeros (no sólo los Ejecutivos) 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.

34. 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 ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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 ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

38. 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.

Cumple ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

La Comisión Ejecutiva está en suspenso y no se ha celebrado ninguna sesión durante el ejercicio.

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

La sociedad cuenta con una sola Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno que aglutina las funciones de ambas comisiones.

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple ☒

Explique ☐

41. 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 ☒

Explique ☐

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple ☒

Explique ☐

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

Si bien se presentan anualmente las preceptivas Memorias de Actividades, dado el volumen de actividad de la compañía y los recursos disponibles, la información se presenta verbalmente en el seno de las sesiones de la Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

44. 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 epígrafe: E

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.**
- b) 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.**
- c) 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) 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.**
- b) 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.**
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.**

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple ☒Cumple parcialmente ☐Explique ☐

46. 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 ☒Explique ☐

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple ☒Cumple parcialmente ☐Explique ☐

48. 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: C.1.38

Cumple ☒Cumple parcialmente ☐Explique ☐

49. 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: C.2.1

Cumple ☒Explique ☐No aplicable ☐

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.

d) Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

51. 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 ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

53. 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 ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará 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.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

En relación con el apartado C.1.45, se hace constar que a 31 de diciembre de 2013 la Sociedad cuenta con cláusulas de garantía o blindaje en relación con su Presidente y Consejero Delegado así como con su Director Financiero.

En relación con el apartado C.2.1 Y C.2.4 se hace constar que en fecha 21 de diciembre de 2012 se creó la Comisión Ejecutiva que celebró una única sesión durante el ejercicio 2013, habiendo quedado la citada Comisión en suspenso desde el mes de marzo de 2013 en atención a que el número de miembros del Consejo de Administración había quedado reducido a cuatro tras la renuncia el 21 de marzo de 2013 de los Sres. Terme y Bernal, y que tres de ellos coincidían con los miembros de la Comisión Ejecutiva. En consecuencia, no se han producido reuniones de dicha Comisión a partir del mes de marzo de 2013, pero se han incrementado notablemente (de 10 a 16) el número de reuniones del Consejo de Administración durante dicho periodo. Asimismo, se recuerda que desde el mes de junio de 2012 se unificaron las funciones de la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno en una única Comisión denominada Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno que durante el ejercicio 2013 se ha reunido en 8 ocasiones. Dicha Comisión aglutina las funciones propias tanto de la Comisión de Auditoría reseñadas en el artículo 16 del Reglamento del Consejo de la compañía como de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno señaladas en el artículo 18 del citado Reglamento del Consejo de Administración.

Asimismo, en relación con los apartados A.1, A.2, A.3 y A.8 la compañía hace constar que en el mes de noviembre de 2013 se otorgó e inscribió en el Registro Mercantil escritura de aumento de capital social. Como consecuencia de la citada ampliación el capital social final ascendió a 13.586.068,91 Euros, siendo el número de derecho de voto 1.358.606.89. En consecuencia, los porcentajes declarados en los citados apartados han sido calculados teniendo en cuenta el capital social final inscrito a fecha 31 de diciembre de 2013, pudiendo por tanto no coincidir con la información pública que consta en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Por su parte, en el mes de febrero de 2014 el Registro Mercantil inscribió la escritura de elevación a público de tres acuerdos adicionales del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la última Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. Dichos acuerdos se adoptaron en fechas 23 de diciembre de 2013, 13 y 21 de enero de 2014. Tras las citadas tres ampliaciones de capital, el capital social final asciende a 14.028.376,60 euros dividido en 1.402.837.660 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

En relación con el apartado C.1.45 se hace constar que no se informa a la Junta General sobre las cláusulas contenidas en el contrato suscrito con el Director Financiero por no tratarse de materia objeto del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejos.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/03/2014.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐

No ☒



Informe Anual 2013

www.grupoquabit.com

Quabit Inmobiliaria
C/ Capitán Haya 1, Planta 16
28020 Madrid
+34 91 436 48 98

Quabit 
Inmobiliaria