Informe de Auditoría Independiente

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2014

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

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

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en las notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.13 y 4.7 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado intangible, el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, las existencias, los instrumentos de patrimonio correspondientes a empresas del grupo, asociadas y multigrupo y los créditos concedidos a empresas del grupo, asociadas y multigrupo, QUABIT INMOBILIARIA, S.A. ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuro, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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.

Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/01555
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Juan Antonio Soto Gomis

27 de febrero de 2015

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2014 e
Informe de gestión del ejercicio 2014

Índice de las cuentas anuales de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Nota		Pág.
	Balance de Situación	3
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	5
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
	Estado de cambios en el patrimonio neto	7
	Estado de flujos de efectivo	8
	Notas a las cuentas anuales	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación	10
	2.a) Imagen fiel	10
	2.b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	10
	2.c) Comparación de la información	11
	2.d) Cuentas Anuales Consolidadas	12
	2.e) Gestión continuada	12
3	Distribución del resultado	13
4	Normas de registro y valoración	13
	4.1. Inmovilizado intangible	13
	4.2. Inmovilizado material	15
	4.3. Inversiones inmobiliarias	16
	4.4. Deterioro de activos no corrientes no financieros	16
	4.5. Arrendamientos	17
	4.6. Activos financieros	17
	4.7. Deterioro de valor de los activos financieros	20
	4.8. Pasivos financieros	21
	4.9. Coberturas contables	22
	4.10. Acciones propias	23
	4.11. Activos no corrientes mantenidos para la venta	23
	4.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	24
	4.13. Existencias	24
	4.14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
	4.15. Subvenciones	25
	4.16. Provisiones y contingencias	26
	4.17. Impuesto sobre beneficios	26
	4.18. Ingresos y gastos	27
	4.19. Contratos de construcción	27
	4.20. Transacciones en moneda extranjera	28
	4.21. Combinaciones de negocios	28
	4.22. Negocios conjuntos	29
	4.23. Operaciones con partes vinculadas	29
	4.24. Medio ambiente	29
5	Inmovilizado	30
	5.1 Inmovilizado intangible	30
	5.2 Inmovilizado material	31
6	Inversiones inmobiliarias	34
7	Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	36
8	Inversiones financieras	44
9	Existencias	49
10	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	51
11	Efectivo y otros activos líquidos	52
12	Patrimonio neto	52
13	Provisiones y contingencias	58
14	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	61
15	Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	61
16	Pasivos financieros	61
17	Situación fiscal	66
18	Importe neto de la cifra de negocios	71

Nota		Pág.
19	Variación de existencias de productos terminados y en curso y aprovisionamientos	72
20	Gasto por prestaciones a los empleados	72
21	Ingresos y gastos financieros	73
22	Variación de valor razonable de instrumentos financieros	73
23	Negocios conjuntos	74
24	Saldos y transacciones con empresas vinculadas	74
25	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros	81
26	Garantías	83
27	Honorarios de auditores de cuentas	83
28	Combinaciones de negocio	83
29	Medio ambiente	83
30	Hechos posteriores	83
31	Información legal relativa al Consejo de Administración	84

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE

(En Euros)

ACTIVO	Notas	2014	2013
ACTIVO NO CORRIENTE		**72.344.587**	**76.619.247**
Inmovilizado intangible	**5.1**	**16.894.484**	**16.900.158**
Concesiones		-	-
Patentes, licencias, marcas y similares		2.213	3.503
Aplicaciones informáticas		5.092	9.717
Otro inmovilizado intangible		16.887.179	16.886.938
Inmovilizado material	**5.2**	**467.339**	**610.206**
Terrenos y construcciones		187.161	193.542
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		280.178	416.664
Inmovilizado en curso y anticipos		-	-
Inversiones inmobiliarias	**6**	**13.818.253**	**15.311.896**
Terrenos		1.388.000	1.580.320
Construcciones		12.430.253	13.731.576
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7**	**29.315.411**	**35.874.350**
Instrumentos de patrimonio		8.317.356	12.655.705
Créditos a empresas		20.998.055	23.218.645
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**5.901.618**	**5.409.149**
Instrumentos de patrimonio		5.716.551	5.217.103
Créditos a terceros		-	-
Otros activos financieros		185.067	192.046
Activos por impuesto diferido	**17.3**	**5.947.482**	**2.513.488**
ACTIVO CORRIENTE		**328.775.206**	**468.442.902**
Existencias	**9**	**263.385.105**	**364.589.815**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**9.856.291**	**10.624.960**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**10**	7.908.586	9.455.045
Clientes, empresas del grupo y asociadas	**10**	1.216.303	444.323
Deudores varios	**10**	36.501	36.501
Personal	**10**	1.006	-
Activos por impuesto corriente	**17.1**	2.788	9.330
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**17.1**	691.107	679.761
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**7**	**52.468.591**	**87.344.185**
Inversiones financieras a corto plazo	**8**	**1.909.393**	**3.231.138**
Instrumentos de patrimonio		-	18.459
Derivados			
Otros activos financieros		1.909.393	3.212.679
Periodificaciones a corto plazo		**482.393**	**1.421.096**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**673.433**	**1.231.708**
Tesorería		673.433	1.231.708
TOTAL ACTIVO		**401.119.793**	**545.062.149**

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2014	2013
PATRIMONIO NETO		**40.200.143**	**(18.819.207)**
FONDOS PROPIOS		**40.155.966**	**(18.863.468)**
Capital	**12.1**	**14.636.155**	**13.786.069**
Capital escriturado		14.636.155	13.586.069
Capital pendiente de escriturar		-	200.000
Prima de emisión	**12.1**	**18.148.475**	**9.302.638**
Reservas		**65.640**	**(40.192)**
Legal y estatutarias	**12.2**	2.727.214	1.280.145
Otras reservas		(2.661.574)	(1.320.337)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**12.3**	**(365.880)**	**(365.880)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(42.993.172)**	**(60.419.399)**
Resultado del ejercicio		**50.664.748**	**18.873.296**
Otros instrumentos de patrimonio neto	**12.4**	**-**	**-**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		**44.177**	**44.261**
PASIVO NO CORRIENTE		**24.554.042**	**31.153.300**
Provisiones a largo plazo	**13.1**	**1.717.054**	**3.559.218**
Deudas a largo plazo	**16**	**21.889.506**	**25.080.594**
Deudas con entidades de crédito		21.695.757	24.853.558
Acreedores por arrendamiento financiero		-	-
Otros pasivos financieros		193.749	227.036
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	**14**	**-**	**-**
Pasivos por impuesto diferido	**17.3**	**947.482**	**2.513.488**
PASIVO CORRIENTE		**336.365.608**	**532.728.056**
Provisiones a corto plazo	**13.2**	**12.361.264**	**27.815.825**
Deudas a corto plazo	**16**	**293.374.140**	**468.600.405**
Deudas con entidades de crédito		290.525.725	465.742.034
Acreedores por arrendamiento financiero		-	-
Derivados		-	-
Otros pasivos financieros		2.848.415	2.858.371
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**15**	**-**	**-**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**30.610.332**	**36.291.954**
Proveedores	**14**	6.148.685	7.853.237
Proveedores, empresas del grupo, multigrupo y asociadas	**14**	5.689.219	6.577.164
Acreedores varios	**14**	5.323.648	6.592.516
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**14**	87.731	8.831
Pasivos por impuesto corriente	**17.1**	2.300.868	2.300.868
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**17.1**	9.686.642	10.890.128
Anticipos de clientes	**9**	1.373.539	2.069.210
Periodificaciones a corto plazo		**19.872**	**19.872**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**401.119.793**	**545.062.149**

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)

	Notas	2014	2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**18**	**51.305.216**	**174.742.101**
Ventas		50.367.054	173.084.262
Prestaciones de servicios		938.162	1.657.839
Variación de existencias de productos terminados y en curso	**19**	**(12.363.992)**	**(38.586.150)**
Trabajos realizados por la empresa para su activo		**-**	**-**
Aprovisionamientos	**19**	**(89.471.043)**	**(279.813.332)**
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(99.910.528)	(278.266.351)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		10.439.485	(1.546.981)
Otros ingresos de explotación	**18**	**3.520.120**	**7.251.068**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.396.203	7.169.081
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		123.917	81.987
Gastos de personal	**20**	**(2.794.098)**	**(3.449.002)**
Sueldos, salarios y asimilados		(1.473.401)	(1.997.567)
Cargas sociales		(1.320.697)	(1.451.435)
Otros gastos de explotación		**5.084.147**	**(27.432.418)**
Servicios exteriores		(5.267.432)	(3.053.064)
Tributos		(999.240)	(3.594.626)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**13.2**	14.781.132	(17.857.054)
Otros gastos de gestión corriente		(3.430.313)	(2.927.674)
Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(421.656)**	**(851.141)**
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		**84**	**503**
Excesos de provisiones	**13.1**	**3.340**	**1.204.843**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**6**	**2.324.077**	**(12.227.078)**
Deterioros y pérdidas		-	(18.903)
Resultados por enajenaciones y otras		2.324.077	(12.208.175)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(42.813.805)**	**(179.160.606)**
Ingresos financieros	**21**	**133.672.142**	**232.614.250**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		133.672.142	232.614.250
De empresas del grupo y asociadas	**24**	*386.454*	*271.380*
De terceros		*133.285.688*	*232.342.870*
Gastos financieros	**21**	**(10.617.597)**	**(26.963.373)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**24**	-	(46.316)
Por deudas con terceros		(10.617.597)	(26.917.057)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**22**	**-**	**445.067**
Diferencias de cambio		**-**	**(230)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**7**	**(34.575.992)**	**(8.061.812)**
Deterioros y pérdidas		(35.552.268)	(11.107.201)
Resultados por enajenaciones y otros	**7 y 8**	976.276	3.045.389
RESULTADO FINANCIERO		**88.478.553**	**198.033.902**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**45.664.748**	**18.873.296**
Impuesto sobre beneficios	**17.2**	5.000.000	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**50.664.748**	**18.873.296**

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)

	2014	2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**50.664.748**	**18.873.296**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Gastos de ampliación de capital	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	**-**	**-**
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(84)	(503)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**(84)**	**(503)**
Total ingresos y gastos reconocidos	**50.664.664**	**18.872.793**

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

(En Euros)

	Capital Social (Nota 12.1)	Acciones Propias (Nota 12.3)	Reservas legales y estatutarias (Nota 12.2)	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Prima de emisión de acciones (Nota 12.1)	Subvenciones Donaciones y Legados recibidos	Total Patrimonio Neto
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	**12.801.454**	**(365.880)**	**1.280.145**	**(11.922.972)**	**(48.496.427)**	**-**	**44.763**	**(46.658.917)**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	18.873.296	-	(502)	**18.872.794**
Distribución de resultado 2012	-	-	-	(48.496.427)	48.496.427	-	-	**-**
Adquisición / Venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Ampliación / Reducción de Capital	984.615	-	-	(1.320.337)	-	9.302.638	-	**8.966.916**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	**13.786.069**	**(365.880)**	**1.280.145**	**(61.739.736)**	**18.873.296**	**9.302.638**	**44.261**	**(18.819.207)**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	50.664.748	-	(84)	**50.664.664**
Distribución de resultado 2013	-	-	1.447.069	17.426.227	(18.873.296)	-	-	**-**
Adquisición / Venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Ampliación de capital	850.086	-	-	(1.341.237)	-	8.845.837	-	**8.354.686**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	**14.636.155**	**(365.880)**	**2.727.214**	**(45.654.746)**	**50.664.748**	**18.148.475**	**44.177**	**40.200.143**

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)

	Notas	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		**45.664.748**	**18.873.296**
Ajustes del resultado		**(87.948.682)**	**(170.476.127)**
Amortización de activos no corrientes	**5 y 6**	421.656	851.141
Correcciones valorativas por deterioro	**7**	34.575.992	12.654.182
Variación de provisiones	**13**	(14.784.472)	(1.204.843)
Imputación de subvenciones		(84)	(503)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(2.324.077)	12.227.078
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	**7 y 8**	-	(3.045.388)
Ingresos financieros	**21**	(133.672.142)	(232.614.250)
Gastos financieros	**21**	10.617.597	26.963.373
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		-	(445.067)
Otros ingresos y gastos		17.216.848	14.138.150
Cambios en el capital corriente		**76.017.177**	**303.103.961**
Disminución de existencias		85.017.207	315.876.546
Disminución de deudores y otras cuentas a cobrar		(27.600)	1.592.477
Disminución en acreedores y otras cuentas a pagar		(8.975.356)	(14.365.062)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.926	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(6.129.878)**	**(19.334.613)**
Pagos de intereses		(6.170.228)	(19.266.497)
Cobros de intereses		13.508	13.807
Otros pagos (cobros) (-/+)		26.842	(81.923)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**27.603.365**	**132.166.517**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(10.758.554)**	**(22.730.046)**
Empresas del grupo y asociadas		(10.683.769)	(22.881.394)
Inmovilizado intangible		-	(6.378)
Inmovilizado material		(1.694)	(2.570)
Otros activos financieros		(73.091)	160.296
Cobros por desinversiones		**23.411.540**	**37.188.782**
Empresas del grupo y asociadas		16.681.490	20.060.457
Inmovilizado intangible		-	14.637
Inmovilizado material		2.900	1.346.054
Inversiones inmobiliarias		3.543.400	14.530.000
Otros activos financieros		3.183.750	1.237.634
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**12.652.986**	**14.458.736**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**9.695.925**	**10.287.253**
Emisión de instrumentos de patrimonio		9.695.925	10.287.253
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(50.510.551)**	**(156.916.548)**
Emisión		1.326.793	26.120.133
Deudas con entidades de crédito		1.324.993	26.114.358
Otras deudas		1.800	5.775
Devolución y amortización de		(51.837.344)	(183.036.681)
Deudas con entidades de crédito		(50.687.572)	(182.190.878)
Otras deudas		(1.149.772)	(845.803)
Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio		-	
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(40.814.626)**	**(146.629.295)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(558.275)**	**(4.043)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**11**	**1.231.708**	**1.235.751**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**11**	**673.433**	**1.231.708**

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad, Quabit Inmobiliaria, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a la denominación de 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 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 de acuerdo con sus estatutos, se corresponde con las siguientes actividades:

- 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 de la Sociedad durante los ejercicios 2014 y 2013 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable al objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, situación financiera y resultados, así como de la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, estimándose que lo serán sin ninguna modificación.

Las cifras contenidas en las cuentas anuales adjuntas están expresadas en euros, salvo mención expresa.

2.b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

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, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese período, o en el período de la revisión y futuros, si la revisión afecta a ambos. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir un ajuste de los valores contables de los activos y pasivos afectados en el futuro.

Al margen del proceso general de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, los administradores llevan a término determinados juicios de valor sobre temas con especial incidencia sobre las cuentas anuales.

Los juicios principales relativos a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de las cuentas anuales que tienen un riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son las siguientes:

(a) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad 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 la Sociedad. La desviación en el cálculo de estos costes, entre los costes incurridos y los estimados, puede afectar a la rentabilidad futura de dichos contratos (ver Nota 4.19).

La Sociedad evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la Nota 4.18, prestando especial atención a los análisis de transmisión de riesgos y beneficios.

(b) Provisiones

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

(b.1) Deterioros relacionados con inmovilizado intangible (ver Nota 4.1)

(b.2) Deterioros relacionados con inmovilizado material (ver Nota 4.2)

(b.3) Deterioros relacionados con inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.3)

(b.4) Deterioros relacionados con activos financieros (ver Nota 4.7)

(b.5) Provisiones por deterioro de existencias (ver Nota 4.13)

(b.6) Deterioros relacionados con cuentas comerciales a cobrar (ver Nota 4.7)

(b.7) Provisiones para riesgos y gastos (ver Nota 4.16)

(c) Vida útil

La Sociedad estima la vida útil de los activos de inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias con el fin de registrar de forma razonable la amortización de dicho tipo de activos (ver Notas 4.1, 4.2 y 4.3).

(d) Permutas

Se realizan estimaciones de costes futuros en el caso de adquisiciones por permuta (ver Nota 4.13).

(e) Impuestos diferidos de activo

La Sociedad realiza estimaciones en cuanto a la recuperabilidad de los impuestos diferidos para su registro contable (ver Nota 4.17).

(f) 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.

2.c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2014, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Aplicación de nuevas normas

Durante el ejercicio 2014 no se han producido modificaciones significativas a las normas de aplicación para la elaboración de las Cuentas Anuales.

El 1 de marzo de 2013 el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) publicó una Resolución por la que se dictaban normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias. Posteriormente, en respuesta a Consulta número 2 publicada en el BOICAC 94/2013, se extendió, por analogía,

el tratamiento previsto en el apartado 2.5 de la Norma 4ª de dicha resolución, a los inmuebles que forman parte de las Existencias.

Como consecuencia de dicha Resolución y la respuesta a la Consulta, el tratamiento que debe darse a los bienes dados de Baja en ejecución de una garantía, y por la dación en pago o para pago de una deuda es el siguiente:

(i) Para bienes del inmovilizado material (apartado 2.5 de la Norma 4ª de la citada Resolución):

"1.Los bienes del inmovilizado cedidos en ejecución de una garantía o la dación en pago o para pago de una deuda se darán de baja por su valor en libros, circunstancia que originará la cancelación total o parcial, según proceda, del correspondiente pasivo financiero y, en su caso, el reconocimiento de un resultado.

2. A tal efecto, la diferencia entre el valor razonable del inmovilizado y su valor en libros se calificará como un resultado de la explotación, y la diferencia entre el valor del pasivo que se cancela y el valor razonable del bien como un resultado financiero."

(ii) Para bienes que formen parte de las Existencias de la Sociedad (según se indica en la citada respuesta a la Consulta*): " …en el caso de que los inmuebles que se transmiten formasen parte de las existencias de la empresa, al aplicarse por analogía el citado criterio, la empresa debería contabilizar en el importe neto de la cifra de negocios el valor razonable de los activos que se dan de baja."*

La Sociedad procedió a registrar todas las operaciones realizadas en el año 2013 contempladas en este supuesto, siguiendo los criterios establecidos por estas dos disposiciones y ha registrado las operaciones realizadas en el año 2014 siguiendo esos mismos criterios.

2.d) Cuentas Anuales Consolidadas

La Sociedad está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas por ser Sociedad Dominante de un grupo de sociedades.

La Sociedad mantiene participaciones mayoritarias en otras sociedades por lo que es dominante de un grupo de sociedades. Las cuentas anuales adjuntas no reflejan la variación del valor de las participaciones de las sociedades dependientes, ni multigrupo, ni asociadas que resultaría de aplicar criterios de consolidación. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones del Grupo. Con fecha 25 de febrero de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que se presentan separadamente y que muestran un beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante de 53.094 miles de euros y un patrimonio neto, excluidos los resultados netos del ejercicio y los intereses minoritarios de (16.180) miles de euros.

2.e) Gestión continuada

Gracias a las actuaciones que los administradores de la Sociedad han venido realizando en los años de crisis del sector y, tras la reestructuración del endeudamiento financiero que ha culminado en el año 2014, la Sociedad ha corregido los desequilibrios en su balance y su situación financiera, de forma que el patrimonio neto es a 31 de diciembre de 2014 positivo en 40,2 millones de euros (Nota 12.4) y los vencimientos de la deuda financiera han quedado aplazados hasta finales de 2016.

Se han habilitado, además, fórmulas de generación de liquidez, fundamentalmente con acuerdos de comercialización y liberación de determinados activos, que han sido operativas desde el año 2014. Adicionalmente en el año 2013 se firmó una línea de capital que ha reforzado la obtención de recursos financieros (Nota 12.1).

Con todo ello, si bien la Sociedad tenía al 31 de diciembre de 2014 un fondo de maniobra negativo por importe de 7,6 millones de euros (negativo en 64,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2013), los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes (Nota 25.c).

Con esta situación, la Sociedad se encuentra bien posicionada para poder centrarse en el desarrollo de su actividad dentro del sector inmobiliario que ofrece, según consenso de las proyecciones de organismos nacionales e internacionales, perspectivas de crecimiento.

Todas estas circunstancias han mitigado de forma muy notable los elementos de incertidumbre que afectaban a la actividad de la Sociedad, razón por la que los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El resultado obtenido por la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 asciende a 50.664.748 euros de beneficio. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que se destine un importe de 200.017 euros a la reserva legal, 43.019.972 euros a compensar "Resultados Negativos de ejercicios anteriores" y 7.444.759 euros a "Reservas voluntarias". La Junta General de Accionistas aprobó el 26 de junio de 2014 la propuesta de distribución de resultados del año 2013, realizada por los Administradores y acordó el traspaso de 1.447.069 euros a Reserva legal y 17.396.227 euros a compensar "Resultados negativos de ejercicios anteriores". El importe restante de 30.000 € ha quedado registrado como remanente dentro de resultados de ejercicios anteriores.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

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

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

Otro inmovilizado intangible

Los activos incluidos dentro de este epígrafe, se corresponden con Derechos de agente urbanizador.

Derechos de agente urbanizador

Se corresponden con 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 para el cálculo de la amortización seguido por la Sociedad para este activo (ver Nota 5.1) tiene las siguientes premisas:

(i) Vida útil: Se ha considerado que la vida útil del activo intangible es finita, y se corresponde con el periodo en el que la UTE obtendrá los derechos urbanísticos en contraprestación de la ejecución de las obras de urbanización.

(ii) Periodo y método de amortización: El método de amortización utilizado refleja el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo. Para ello, y dado que la obtención de los derechos urbanísticos está asociado al avance de las obras de urbanización objeto de la UTE:

. Se toma la fecha de comienzo de dichas obras de urbanización como fecha de inicio de la amortización.

. El periodo de amortización es el periodo de ejecución de dichas obras que está previsto que sea de un máximo de tres años.

. El importe que se amortizará en cada uno de los periodos se calculará a través del grado de avance de las obras sobre el presupuesto total de ejecución de las mismas.

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y los métodos de amortización de los derechos de agente urbanizador y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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 los derechos de agente urbanizador.

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 de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2014. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El "Valor de Mercado" se define como 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 un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos 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 son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

4.2. Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados por su precio de adquisición o por su coste de producción, incluidas las revalorizaciones legales a las que la Sociedad se acogió, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros de financiación específica o genérica devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de aquellos activos que necesiten más de un año para estar en condiciones de uso.

Asimismo, forman parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y costes de rehabilitación y similares, cuando estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de conformidad con lo indicado en la norma de valoración de provisiones en esta memoria.

Para los contratos de arrendamiento en los cuales, en base al análisis de la naturaleza del acuerdo y de las condiciones del mismo, se deduzca que se han transferido a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo se califica como arrendamiento financiero, y por tanto, la propiedad adquirida mediante estos arrendamientos se contabiliza por su naturaleza en el inmovilizado material por un importe equivalente al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos establecidos al comienzo del contrato de alquiler, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentada.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los costes relacionados con las grandes reparaciones de ciertos elementos de inmovilizado se capitalizan en el momento en el que se incurra en los costes de la gran reparación y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los trabajos efectuados por la empresa para su propio inmovilizado corresponden a promociones que la Sociedad está realizando con la finalidad de destinarlas al arrendamiento operativo. Los criterios de determinación del coste de dichos trabajos son los mismos que los utilizados para las Existencias (Nota 4.13).

El gasto por amortización se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los elementos son amortizados desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento. La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante los siguientes años de vida útil estimados:

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

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la

pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar 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 de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2014. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El "Valor de Mercado" se define como 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 un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos 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 son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias están compuestas por terrenos y construcciones que se encuentran arrendados a terceros. Las construcciones se amortizan de forma lineal sobre la vida útil estimada de 50 años. Se realizan traspasos de bienes a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso.

Las normas de valoración del inmovilizado material (Ver nota 4.2) son íntegramente aplicables a las inversiones inmobiliarias.

4.4. Deterioro de activos no corrientes no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6. Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que la inversión se valora por el valor contable de los elementos que integran el negocio. En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido. No formará parte del precio de transacción los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión en empresas del grupo que otorgan el control sobre la sociedad dependiente, estos gastos se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Activos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los activos financieros originados o adquiridos con el objetivo de obtener ganancias a corto plazo. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Activos financieros disponibles para la venta

Incluyen los valores representativos de deuda y los instrumentos de patrimonio que no se han incluido en las categorías anteriores.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación , se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la Cuenta de pérdidas y Ganancias. No obstante, las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado de manera fiable se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de su valor.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 4.9.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento,

así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.7. Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Los créditos concedidos a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe 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). Para la determinación de las plusvalías tácitas referidas a los activos inmobiliarios en propiedad, de estas sociedades, se ha utilizado el valor de mercado conforme al informe emitido por el experto independiente, siguiendo los mismos criterios y metodología reflejados en la Nota 4.13, relativa a las existencias de la Sociedad.

Para los “Activos financieros disponibles para la venta”, cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como “Ajustes por cambios de valor” en el patrimonio neto se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio correspondientes a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe 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). Para la determinación de las plusvalías tácitas referidas a los activos inmobiliarios en propiedad, de estas sociedades, se ha utilizado el valor de mercado conforme al informe emitido por el experto independiente, siguiendo los mismos criterios y metodología reflejados en la Nota 4.13, relativa a las existencias de la Sociedad.

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio (activos financieros disponibles para la venta) se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro, si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es 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, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.8. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Pasivos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se reconocen y valoran con los mismos criterios que los activos financieros mantenidos para negociar.

Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 4.9.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.9. Coberturas contables

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquéllas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones de cobertura realizadas en las siguientes categorías:

- Coberturas de valor razonable: Cubren el riesgo a las variaciones en el valor razonable de las cuentas a cobrar por modificaciones en los tipos de cambio, tipos de interés y oscilaciones en el precio. Las variaciones producidas por los elementos anteriores, tanto en el valor del instrumento de cobertura como del elemento cubierto, se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

- Cobertura de la inversión neta en una entidad extranjera: Cubre el riesgo de tipo de cambio de la inversión neta en una entidad extranjera. La cobertura se realiza mediante un crédito en la misma moneda. Los cambios de valor del instrumento de cobertura se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en que se produzca la enajenación o disposición de la inversión en la sucursal.

4.10. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por su venta o cancelación. Los gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.

- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas especificas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se valoran con las mismas reglas indicadas en el párrafo anterior. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

4.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo.

En el caso de créditos concedidos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas se consideran las siguientes evidencias a la hora de determinar su clasificación como activo corriente o no corriente:

- En primer lugar se atiende al vencimiento y características del crédito concedido. Todos los préstamos que tienen señalado vencimiento a un plazo superior a 12 meses se clasifican dentro del activo no corriente.

- En segundo lugar se atiende a la estructura de activos y pasivos de la sociedad prestataria. En el caso de que esa estructura permita concluir que el valor recuperable del crédito concedido está respaldado por activos de la sociedad prestataria que están vinculados al ciclo normal de explotación de la sociedad prestataria, el crédito se clasifica como corriente. En caso contrario se clasifica como no corriente. Las sociedades prestatarias de Quabit Inmobiliaria, S.A. tienen registrados en sus balances activos vinculados a su ciclo normal de explotación que soportan el valor recuperable del crédito, razón por la que aparecen, en su mayor parte, clasificados como activo corriente.

En el caso de los pasivos que tienen constituida garantía real sobre activos de la Sociedad, su clasificación es siempre como pasivos corrientes si ésta es la clasificación del activo que la garantiza.

4.13. Existencias

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

El precio de adquisición comprende el consignado en factura o escritura 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 (PAI) en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

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

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias de inmuebles en construcción 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 o construcción de existencias de inmuebles. De acuerdo con los criterios que se desprenden del Plan General de Contabilidad, la activación de gastos financieros como mayor valor de las existencias se realiza con abono al resultado financiero.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2014. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido valorados bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

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

4.14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del Balance de Situación incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.15. Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de

no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.16. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento. Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

La Sociedad considera los pasivos contingentes como las obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

4.17. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en las combinaciones de negocios en las que se registra con cargo o abono al fondo de comercio.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes del Balance de Situación de “Activos por impuesto diferido” y “Pasivos por impuesto diferido”. La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuestos diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.18. Ingresos y gastos

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 de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Sociedad 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 de la Sociedad, 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. La Sociedad 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 la Sociedad 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 en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

(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 ventajas significativos inherentes a la propiedad. 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, siempre y cuando la entrega implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir dentro del epígrafe “Acreedores comerciales” del Balance de Situación.

(d) Ingresos por contratos de construcción. Se describe el criterio en la siguiente nota.

4.19. 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.

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

La Sociedad 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 facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluyen en "Clientes y otras cuentas a cobrar".

La Sociedad 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).

4.20. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable. Las diferencias de cambio se registran directamente en el patrimonio neto si la partida no monetaria se valora contra patrimonio neto y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias si se valora contra el resultado del ejercicio.

4.21. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2011, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los

gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.22. Negocios Conjuntos

La Sociedad registra en el balance los negocios conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Igualmente, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que corresponde a la Sociedad en función del porcentaje de participación.

Los resultados no realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

4.23. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran por el valor contable de los elementos patrimoniales que integran el negocio aportado.
- En las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio correspondiente a una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Si la operación es con otra empresa del grupo, que no es una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran según los valores contables existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

4.24. 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 la Sociedad reconoce provisiones medioambientales según los criterios mencionados en la Nota 4.16.

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

5. INMOVILIZADO

5.1. Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en el ejercicio 2014 y 2013 en el epígrafe del Balance de Situación "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones Informáticas	Otro Inmovilizado Intangible	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014:					
Importe neto en libros inicial	-	3.503	9.717	16.886.938	**16.900.158**
Altas	-	-	-	-	**-**
Bajas de coste	-	-	-	-	**-**
Cargo por amortización	-	(1.290)	(4.384)	-	**(5.674)**
Bajas de amortización	-	-	-	-	**-**
Traspasos	-	-	(241)	241	**-**
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	-	-	-	-	**-**
Importe neto en libros final	**-**	**2.213**	**5.092**	**16.887.179**	**16.894.484**
Al 31 de diciembre 2014					
Coste o valoración	-	13.426	961.260	16.906.082	**17.880.768**
Amortización acumulada	-	(11.213)	(956.168)	-	**(967.381)**
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	(18.903)	**(18.903)**
Importe neto en libros	**-**	**2.213**	**5.092**	**16.887.179**	**16.894.484**

	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones Informáticas	Otro Inmovilizado Intangible	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013:					
Importe neto en libros inicial	15.235	4.792	9.014	16.905.533	**16.934.574**
Altas	-	-	6.105	546	**6.651**
Bajas de coste	(25.358)	-	(26.450)	-	**(51.808)**
Cargo por amortización	(597)	(1.289)	(5.402)	(238)	**(7.526)**
Bajas de amortización	10.720	-	26.450	-	**37.170**
Dotación de pérdidas de deterioro reconocidas en resultados	**-**	**-**	**-**	(18.903)	**(18.903)**
Importe neto en libros final	**-**	**3.503**	**9.717**	**16.886.938**	**16.900.158**
Al 31 de diciembre 2013					
Coste o valoración	-	13.426	961.260	16.906.079	**17.880.765**
Amortización acumulada	-	(9.923)	(951.543)	(238)	**(961.704)**
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	(18.903)	**(18.903)**
Importe neto en libros	**-**	**3.503**	**9.717**	**16.886.938**	**16.900.158**

No se han producido movimientos significativos ni en el año 2013 ni en el año 2014.

El importe principal dentro de otro inmovilizado intangible corresponde a los derechos de agente urbanizador de la UTE E.P. Iriepal. Tal como se indica en la nota 4.1 la fecha de inicio de amortización será la de comienzo de las obras de urbanización. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales 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 planteando 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.

La Sociedad ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los Derechos de agente urbanizador, que forman la práctica totalidad del epígrafe "Otro inmovilizado intangible" mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.1. La valoración realizada por el valorador independiente a 31 de diciembre de 2014 ha aportado un valor razonable similar al del valor en libros del activo, por lo que no se ha registrado deterioro alguno en el ejercicio 2014. La comparación del valor en libros con el valor de mercado a 31 de diciembre de 2013 devino en el registro de un deterioro por importe de 19 miles de euros.

Los elementos de Inmovilizado Intangible que se encuentran totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2014 ascienden a 945 miles de euros y corresponden, fundamentalmente, a Aplicaciones Informáticas.

5.2. Inmovilizado Material

El movimiento habido en el ejercicio 2014 y 2013 en el epígrafe del Balance de Situación "Inmovilizado material" es el 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 2014:						
Importe neto en libros inicial	193.542	-	313.638	103.026	-	**610.206**
Altas	-	-	-	1.694	-	**1.694**
Bajas de coste	-	-	(37.512)	(19.078)	-	**(56.590)**
Traspasos de inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	**-**
Traspaso a Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	**-**
Existencias traspasadas al inmovilizado	-	-	-	-	-	**-**
Cargo por amortización	(6.381)	-	(96.706)	(25.043)	-	**(128.130)**
Bajas de amortización	-	-	29.543	10.616	-	**40.159**
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	-	-	-	-	-	**-**
Otros movimientos	-	-	-	-	-	**-**
Importe neto en libros final	**187.161**	**-**	**208.963**	**71.215**	**-**	**467.339**
Al 31 de diciembre 2014						
Coste o valoración	318.326		1.151.014	1.270.120		**2.739.460**
Amortización acumulada	(45.544)		(942.051)	(1.198.905)		**(2.186.500)**
Pérdidas por deterioro de valor	(85.621)	-	-	-	-	**(85.621)**
Importe neto en libros	**187.161**	**-**	**208.963**	**71.215**	**-**	**467.339**

	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 2013:						
Importe neto en libros inicial	1.949.941	34.590	436.430	227.731	46.860	**2.695.552**
Altas				2.570		**2.570**
Bajas de coste	(2.803.142)	(271.751)	(102.084)	(624.063)	(46.860)	**(3.847.900)**
Cargo por amortización	(31.685)	(5.895)	(105.077)	(47.509)	-	**(190.166)**
Bajas de amortización	233.222	243.056	84.369	544.297	-	**1.104.944**
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	845.206	-	-	-	-	**845.206**
Otros movimientos						**-**
Importe neto en libros final	**193.542**	**-**	**313.638**	**103.026**	**-**	**610.206**
Al 31 de diciembre 2013						
Coste o valoración	318.325	-	1.188.524	1.287.504	-	**2.794.353**
Amortización acumulada	(39.162)	-	(874.886)	(1.184.478)	-	**(2.098.526)**
Pérdidas por deterioro de valor	(85.621)	-	-	-	-	**(85.621)**
Importe neto en libros	**193.542**	**-**	**313.638**	**103.026**	**-**	**610.206**

Movimientos año 2014

No se han producido movimientos individualmente significativos en este epígrafe del Balance de Situación durante el año 2014.

Movimientos año 2013

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

Activo	Precio de venta	Coste	Amortización acumulada	Deterioro acumulado	Resultado enajenación inmovilizado
Instalaciones y concesión en Canet (Valencia)	294.000	(927.440)	77.556	563.316	7.432
Instalaciones y concesión en Canet (valencia)	984.269	(1.310.500)	117.815	208.169	(247)
Oficinas en Hospitalet (Barcelona)	-	(565.202)	37.851	73.721	(453.630)
Total	**1.278.269**	**(2.803.142)**	**233.222**	**845.206**	**(446.445)**

La baja del activo Edificio de oficinas en Hospitalet derivó 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. Los datos que se recogen en esta tabla se refieren al coste, amortización y deterioro de la parte de dicho inmueble asignada a uso de oficinas. El precio de venta y el resto de detalles de esta operación se recogen en la Nota 6 Inversiones Inmobiliarias.

Las bajas de deterioro de estos activos se registraron en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado", subepígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la Cuenta de Resultados a 31 de diciembre de 2013.

Otra información sobre Inmovilizado Material

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada.

La Sociedad 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 estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es suficiente.

No existen gastos financieros capitalizados en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2014 ni en el ejercicio 2013. El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2014 asciende a 1.213 miles de euros (1.170 miles de euros en 2013). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones".

La Sociedad 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 4.2.

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	2014		2013	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Construcciones	272.783	(85.621)	285.544	(85.621)
	272.783	**(85.621)**	**285.544**	**(85.621)**

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2014 como a 31 de diciembre de 2013 se encuentra en territorio nacional.

6. Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos producidos en el epígrafe del Balance de Situación "Inversiones inmobiliarias" en los ejercicios 2014 y 2013 se desglosan a continuación:

	Terrenos	Construcciones	Total
Al 1 de enero de 2014			
Coste	1.580.320	15.462.089	17.042.409
Amortización acumulada	-	(1.730.513)	(1.730.513)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-
Importe neto en libros	**1.580.320**	**13.731.576**	**15.311.896**
Bajas de coste	(192.320)	(1.166.990)	(1.359.310)
Cargo por amortización	-	(287.852)	(287.852)
Bajas de amortización acumulada	-	153.519	153.519
Al 31 de diciembre de 2014	**1.388.000**	**12.430.253**	**13.818.253**
Coste	1.388.000	14.295.099	15.683.099
Amortización acumulada	-	(1.864.846)	(1.864.846)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-
Importe neto en libros	**1.388.000**	**12.430.253**	**13.818.253**

	Terrenos	Construcciones	Total
Al 1 de enero de 2013			
Coste	4.274.437	45.039.863	49.314.300
Amortización acumulada	-	(3.023.815)	(3.023.815)
Pérdidas por deterioro de valor	-	(4.138.387)	(4.138.387)
Importe neto en libros	**4.274.437**	**37.877.661**	**42.152.098**
Bajas de coste	(2.694.117)	(29.577.774)	(32.271.891)
Cargo por amortización	-	(653.449)	(653.449)
Bajas de amortización acumulada	-	1.946.751	1.946.751
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	-	4.138.387	4.138.387
Al 31 de diciembre de 2013	**1.580.320**	**13.731.576**	**15.311.896**
Coste	1.580.320	15.462.089	17.042.409
Amortización acumulada	-	(1.730.513)	(1.730.513)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-
Importe neto en libros	**1.580.320**	**13.731.576**	**15.311.896**

Movimientos año 2014

La baja de coste y de amortización acumulada del año 2014 corresponde en su integridad a la venta a una sociedad vinculada a una entidad financiera de un edificio de viviendas en alquiler en Sagunto (Valencia). La Sociedad ha registrado un beneficio de 2.338 miles de euros que aparece registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado de enajenaciones del inmovilizado-Resultados por enajenaciones y otras" de la Cuenta de Resultados adjunta.

Movimientos año 2013

Las bajas de importe más significativo que se produjeron durante el año 2013 correspondían 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	Coste	Amortización acumulada	Deterioro acumulado	Resultado enajenación Inversiones Inmobiliarias
Edificio de viviendas en Alovera (Guadalajara)	2.230.000	(4.144.294)	-	506.129	(1.408.165)
Edificio de oficinas en Hospitalet (Barcelona)	12.300.000	(27.942.010)	1.914.122	3.632.258	(10.095.630)
Total	**14.530.000**	**(32.086.304)**	**1.914.122**	**4.138.387**	**(11.503.795)**

Las bajas de deterioro de estos activos se registraron en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros" de la Cuenta de Resultados a 31 de diciembre de 2013.

El resto de las bajas correspondía a la entrega de unos locales comerciales en Canet (Valencia) como resultado de la resolución de un recurso contencioso mantenido en relación con los mismos. Se registró la baja del coste de estos locales por un importe de 186 miles de euros, su amortización por un valor de 33 miles de euros y la pérdida resultante de la operación, por un importe de 153 miles de euros se recogió en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otras".

Otra información relativa a Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad tiene constituida garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles cuyo valor a 31 de diciembre de 2014 asciende a 13.818 miles de euros (15.305 miles de euros en 2013). La deuda hipotecaria asociada a dichos inmuebles es de 14.300 miles de euros (16.111 miles de euros en 2013).

No se han activado gastos financieros en los ejercicios 2013 y 2014.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2014 ascienden a 208 miles de euros (1.151 miles de euros en 2013). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados a 31 de diciembre de 2014 se recoge en la siguiente tabla:

Ingresos futuros de arrendamientos	2014	2013
Con vencimiento inferior a un año	185.476	393.672
Con vencimiento entre dos y cinco años	-	-
Con vencimiento a más de cinco años	-	-
	185.476	**393.672**

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen cuotas contingentes de arrendamiento.

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2014 ascienden a 98 miles de euros (501 miles de euros en 2013).

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen compromisos de mantenimiento y/o mejora de los activos inmobiliarios.

La Sociedad 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 consideran la cobertura de estas pólizas suficiente a 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 la Sociedad no tiene elementos dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizados y en uso.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias, tanto a 31 de diciembre de 2014 como a 31 de diciembre de 2013 se encuentran en territorio nacional.

7. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La composición de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como los saldos mantenidos con éstas se detallan a continuación:

	2014		2013	
	Activo no corriente	**Activo corriente**	**Activo no corriente**	**Activo corriente**
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	31.166.089	-	25.105.193	-
Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	30.165.341	-	33.177.513	-
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	6.055.400	-	6.055.400	-
Créditos a empresas del grupo (Nota 24)	23.218.645	44.993.054	23.218.645	55.185.485
Créditos a empresas multigrupo (Nota 24)	-	60.937.311	-	61.286.879
Créditos a empresas asociadas (Nota 24)	-	8.423.076	-	8.190.739
Total coste	**90.605.475**	**114.353.441**	**87.556.751**	**124.663.103**
Deterioro de instrumentos de patrimonio	(59.069.474)	-	(51.682.401)	-
Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	(2.220.590)	(61.884.850)	-	(37.318.918)
Total deterioro	**(61.290.064)**	**(61.884.850)**	**(51.682.401)**	**(37.318.918)**
Importe neto de los instrumentos de patrimonio	8.317.356	-	12.655.705	-
Importe neto de los créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	20.998.055	52.468.591	23.218.645	87.344.185
Total importe neto en libros	**29.315.411**	**52.468.591**	**35.874.350**	**87.344.185**

Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente:

2014

Denominación	Domicilio	Actividad	% participación		Euros							
			Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros		
						Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio 2014	Deterioro acumulado
Empresas del grupo												
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	(1)	99,56%	-	3.200	(2.761.064)	(2.761.052)	313.947	(2.443.905)	3.186	-	-
Parque Las Cañas, S.L.	Madrid	(2)	100,00%	-	392.838	(2.535.807)	(1.632.847)	(2.931.775)	(4.171.784)	5.360.776	(677.446)	(5.360.776)
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	(2)	100,00%	-	478.884	(40.012)	(69.844)	1.622.412	2.031.452	10.896.053	(45.711)	(7.991.895)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Madrid	(1)	100,00%	-	660.000	44.563	(30.423)	(2.219.672)	(1.590.095)	627.000	-	-
Quabit Comunidades, S.L	Madrid	(2)	60,00%	-	600.000	(3.173)	(3.150)	(139.003)	457.847	360.000	(2.239)	(85.645)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(1)	80,15%	-	2.000.000	(3.866.426)	(4.074.324)	(2.005.313)	(4.079.637)	13.855.474	(1.680.397)	(13.855.474)
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	(1)	60,00%	-	6.000	(605)	(3.002)	(1.647.325)	(1.644.327)	3.600		(3.600)
Bulwin Investment Socimi, S.A.	Madrid	(5)	100,00%		60.000	(6.000)	(6.000)	(1.283)	52.717	60.000	(7.283)	(7.283)
Empresas multigrupo												
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	12.000	(2.163)	(2.163)	172.702	182.539	6.086	-	-
Landscape Gestión de Activos, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	24.050	1.502.661	556.101	(23.389.073)	(22.808.922)	7.945.625		(7.945.625)
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	600.000	(1.232.599)	(3.648.391)	(62.590.241)	(65.638.632)	12.439.287		(12.439.287)
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	(1)	25,00%	-	3.000.000	(356.654)	(690.930)	(18.404.862)	(16.095.792)	6.024.343	(1.290.627)	(6.024.343)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	(3)	50,00%	-	7.500.000	3.283	2.463	(3.125.038)	4.377.425	3.750.000	-	-
Empresas asociadas												
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	(4)	-	50,00%	60.000		-	(8.008)	51.992	-	-	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	(3)	33,33%	-	2.520.000	66.295	93.743	(711.210)	1.902.533	3.053.000	3.985	(2.349.960)
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	(3)	50,00%	-	6.000.000	(235.877)	(1.212.056)	(20.212.366)	(15.424.422)	3.000.000	(3.000.000)	(3.000.000)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.(*)	Castellón	(3)	40,00%	-	6.000	-	-	83.713	89.713	2.400	-	(2.400)
Total					**23.922.972**	**(9.423.578)**	**(13.481.875)**	**(135.192.395)**	**(124.751.298)**	**67.386.830**	**(6.699.718)**	**(59.066.288)**

i

Actividades:

(1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.

(2) Promoción inmobiliaria.

(3) Promoción de terrenos.

(4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

(5) Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.

(*) Sociedad en proceso de liquidación

2013

Denominación	Domicilio	Actividad	% participación		Euros							
						Resultado				Valor en libros		
			Directa	Indirecta	Capital	Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio 2013	Deterioro acumulado
Empresas del grupo												
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Valencia	(1)	99,56%	-	3.200	(901)	(907)	314.853	317.147	3.186	-	-
Parque Las Cañas, S.L.	Madrid	(2)	100,00%	-	392.838	(261.356)	(1.210.998)	(3.255.248)	(4.073.407)	5.360.776	323.472	(4.683.330)
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	(2)	100,00%	-	228.884	(47.373)	1.757.575	(5.886.060)	(3.899.600)	4.895.157	-	(4.895.157)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	(1)	100,00%	-	660.000	(4.170)	772.635	(2.992.308)	(1.559.672)	627.000	-	-
Quabit Comunidades, S.L	Madrid	(2)	60,00%	-	600.000	(5.508)	(3.281)	(135.722)	460.997	360.000	79.806	(83.406)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (Anteriormente Landscape Ebrosa)	Zaragoza	(1)	80,15%	-	2.000.000	3.530.477	3.283.079	(5.288.392)	(5.313)	13.855.474	(11.853)	(12.175.077)
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	(1)	60,00%	-	6.000	(107)	(1.561)	(1.645.764)	(1.641.325)	3.600	-	(3.600)
Empresas multigrupo												
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	12.000	(5.715)	(5.404)	178.106	184.702	6.086	-	-
Landscape Gestión de Activos, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	(24.050)	(630.300)	(6.255.404)	25.620.558	19.341.104	7.945.625	-	**(7.945.625)**
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	600.000	(184.360)	(2.961.822)	(58.186.420)	(60.548.241)	12.439.287	-	**(12.439.287)**
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	(1)	37,50%	-	3.000.000	(426.289)	(1.383.174)	(17.021.685)	(15.404.860)	9.036.514	-	**(7.100.573)**
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Valencia	(3)	50,00%	-	7.500.000	3.222	4.954	(3.129.992)	4.374.962	3.750.000	-	-
Empresas asociadas												
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	(4)	-	47,50%	60.000	-	-	(8.008)	51.992	-	-	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	(3)	33,33%	-	4.200.000	(56.447)	577	(2.391.788)	1.808.789	3.053.000	-	**(2.353.946)**
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	(3)	50,00%	-	6.000.000	(1.076.334)	(4.607.969)	(15.604.396)	(14.212.365)	3.000.000	-	-
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.(*)	Castellón	(3)	40,00%	-	6.000	-	-	83.713	89.713	2.400	-	**(2.400)**
Total					**25.244.872**	**834.839**	**(10.611.700)**	**(89.348.553)**	**(74.715.377)**	**64.338.105**	**391.425**	**(51.682.401)**

Actividades:

(1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.

(2) Promoción inmobiliaria.

(3) Promoción de terrenos.

(4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

(*) Sociedad en proceso de liquidación

A continuación se incluye una tabla resumen de los movimientos de este epígrafe, que está clasificado en su totalidad dentro del Activo no corriente del Balance de Situación adjunto. Los movimientos se refieren al coste sin incluir deterioro.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Activo no corriente

	Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2013	**25.105.193**	**33.177.513**	**6.055.400**	**64.338.106**
Altas	6.060.896	-	-	6.060.896
Bajas	-	(3.012.172)	-	(3.012.172)
Traspasos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2014	**31.166.089**	**30.165.341**	**6.055.400**	**67.386.830**

Activo no corriente

	Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2012	**11.249.719**	**39.768.092**	**18.242.330**	**69.260.141**
Altas	-	-	5.100.000	5.100.000
Bajas	(3.431.456)	(6.590.579)	-	(10.022.035)
Traspasos (Nota 23 y 8.4)	17.286.930	-	(17.286.930)	-
Al 31 de diciembre de 2013	**25.105.193**	**33.177.513**	**6.055.400**	**64.338.106**

El deterioro de los instrumentos de patrimonio se ha calculado mediante la comparación del valor en libros y el importe recuperable, entendido como su valor razonable menos los costes de venta. Este valor razonable se ha determinado como el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas, existentes en la fecha de la valoración.

El deterioro del ejercicio se incluye en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- Deterioros y pérdidas” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2013 adjunta.

Movimientos del año 2014

Los movimientos del año 2014 corresponden a las siguientes sociedades y operaciones

(i) Bulwin Investments , SOCIMI: El 10 de septiembre de 2014 se ha constituido esta sociedad cuyo capital es propiedad al 100% de Quabit Inmobiliaria, S.A. La inversión en el año 2014 ha sido de 60 miles de euros.

(ii) El Balcón de Las Cañas, S.L.: El 11 de julio de 2014 la Sociedad se realizó una ampliación de capital con prima de emisión por un importe total de 6.001 miles de euros. Esta operación se realizó mediante compensación de un préstamo participativo que, por ese mismo importe, tenía concedido Quabit Inmobiliaria, S.A. a esta sociedad participada al 100%. La Sociedad ha registrado el alta de este importe en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Instrumentos de patrimonio” y la baja, por ese mismo importe, en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Créditos a empresas”, ambos epígrafes del Balance de Situación adjunto.

(iii) La totalidad del importe de las bajas de 2014 corresponde a la venta de participaciones representativas del 12,5 % del capital de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L. En el año 2013, la Sociedad firmó una operación de dación en pago con una entidad financiera en la que se contemplaba la entrega, entre otras, de

estas participaciones. 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 de 2014 los socios han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión. Como consecuencia, en el año 2014 la Sociedad ha registrado una baja en coste de 3.012 miles de euros, y una baja en deterioro por valor de 2.367 miles de euros y un resultado en concepto de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-Resultados de enajenaciones y otros", por importe de 1.355 miles de euros.

Movimientos del año 2013

Los movimientos que se produjeron en 2013 corresponden a las siguientes sociedades y operaciones:

(i) Iber Activos Inmobiliarios, S.A.: La Sociedad registró dos operaciones con participaciones de esta sociedad:

- Adquisición de participación: Con fecha 26 de septiembre, los socios de esta sociedad asociada 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 adquiría las participaciones de los otros dos socios al precio de 1 euro.

Como consecuencia de estas operaciones, la Sociedad registró en esa fecha:

- Un alta en coste de Instrumentos de patrimonio en empresas del asociadas por un importe de 5.100 miles de euros, resultante de la suma del valor de adquisición de las participaciones a los otros socios y la capitalización del préstamo participativo.

- Un traspaso de coste de Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas a Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo por importe de 17.287 miles de euros, como consecuencia de la toma de control de la sociedad participada, resultante de la propiedad del 100% de las participaciones sociales que, a partir de esa fecha ostentaba la Sociedad.

A la fecha de compra, la Sociedad 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 fases. Por consiguiente, se ha procedido a medir nuevamente la inversión inicial mantenida al valor razonable en el momento de la combinación. En la tabla siguiente se detalla el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos.

Valor razonable del 50,5% de los activos y pasivos adquiridos

	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: Coste de la inversión del 50,5%	5.100.001
Diferencia	**(3.480.969)**

La diferencia se registró en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros-Deterioros y pérdidas" de la Cuenta de Resultados.

- Transmisión de participaciones: Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de implementación de la reestructuración del endeudamiento financiero (ver Nota 16), la Sociedad 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. Como resultado de esta transacción la Sociedad registró una baja en coste de Instrumentos de patrimonio en empresas de grupo por valor de 3.431 miles de euros, una baja del deterioro asociado por importe de 2.795 miles de euros y un resultado positivo de 1.864 miles de euros que se recoge en el epígrafe "Deterioro de resultado por enajenación de instrumentos financieros-Resultado por enajenaciones y otras" de la Cuenta de Resultados. Tras esta transmisión, el porcentaje de la Sociedad en Iber Activos Inmobiliarios, S.L pasó a ser el 80,15 %.

(ii) Landscape Osuna, S.L.: La Sociedad registró en el año 2013 la transmisión de participaciones correspondiente a un 12,25% del Capital Social de esta sociedad multigrupo. Con fecha 18 de enero de 2012 se firmó escritura de compraventa de transmisión de participaciones equivalentes al 12,5% de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L., así como de un 25% del préstamo participativo. Esta transmisión no devino eficaz en esa fecha 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, circunstancia que se produjo durante el año 2013, por lo que la transmisión ganó eficacia en ese ejercicio. Como consecuencia de la contabilización de la operación, la Sociedad registró una baja de coste de Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo por un importe de 3.012 miles de euros, una baja del deterioro asociado por un importe de 1.867 miles de euros, una baja de coste de Créditos a empresas multigrupo por 4.010 miles de euros y un resultado positivo de 7.820 miles de euros que se refleja en el epígrafe "Ingresos financieros por cancelación de deuda" de la Cuenta de Resultados. Tras esta operación el porcentaje de participación de la Sociedad en Landscape pasó a ser el 37,5%.

(iii) Reyal Landscape, S.L.: Con fecha 8 de abril de 2013 se elevó a público el acuerdo de los socios para disolución y liquidación de esta empresa multigrupo. El registro de la baja de esta participación supuso una disminución de coste de 3.579 miles de euros y de deterioro por 3.538 miles de euros, correspondiendo el diferencial de 40 miles de euros a la participación de la Sociedad en el fondo de liquidación.

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El saldo del epígrafe "Créditos empresas del grupo, multigrupo y asociadas" incluye préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a dichas empresas participadas por la Sociedad. La retribución de los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. El tipo de interés medio de los préstamos ordinarios concedidos a estas ha oscilado entre el 0,56% y el 3,24% anual en 2014 (entre el 2,46% y el 3,24% anual en 2013).

El detalle de movimientos de estos créditos sin deducir el importe de deterioros, es el siguiente:

Activo no corriente

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2013	**23.218.645**	**-**	**-**	**23.218.645**
Altas	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2014	**23.218.645**	**-**	**-**	**23.218.645**

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2012	**-**	**-**	**-**	**-**
Altas	23.218.645	-	-	**23.218.645**
Bajas	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2013	**23.218.645**	**-**	**-**	**23.218.645**

Activo corriente

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2013	**55.185.485**	**61.286.879**	**8.190.739**	**124.663.103**
Altas	154.624	432	232.337	**387.393**
Bajas	(10.347.055)	(350.000)	-	**(10.697.055)**
Traspasos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2014	**44.993.054**	**60.937.311**	**8.423.076**	**114.353.441**

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2012	**42.404.117**	**65.255.160**	**40.777.046**	**148.436.323**
Altas	12.781.368	41.276	232.337	13.054.982
Bajas	-	(4.009.557)	(32.818.645)	(36.828.202)
Traspasos	-	-	-	
Al 31 de diciembre de 2013	**55.185.485**	**61.286.879**	**8.190.739**	**124.663.103**

El importe clasificado como Activo no corriente corresponde íntegramente a un préstamo participativo concedido a Iber Activos Inmobiliarios con vencimiento en el año 2016. El resto de estos préstamos tiene establecida duración anual con prórroga tácita por un año.

Movimientos del año 2014

Las altas registradas en el año 2014 corresponden en su mayor parte al registro de la periodificación de intereses devengados por los préstamos concedidos que se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014.

Las bajas en el importe de los créditos concedidos corresponden a: (i) capitalización de créditos por un importe de 6.001 miles de euros debida a la operación de ampliación de capital en la sociedad El Balcón de Las Cañas, S.L., descrita en el apartado Instrumentos de patrimonio de esta misma nota y (ii) devolución parcial de los préstamos concedidos a varias sociedades del grupo y multigrupo, por un importe total de 4.696 miles de euros.

Movimientos del año 2013

Los movimientos del año 2013 correspondían a:

(i) Iber Activos Inmobiliarios:

- Como consecuencia de la ampliación de capital con capitalización de créditos, explicada en el apartado Instrumentos de patrimonio de esta misma Nota, la Sociedad registró una baja de préstamo participativo por un importe de 5.100 miles de euros.

- El préstamo participativo restante se canceló a su vencimiento, y se firmó un nuevo contrato de préstamo participativo por un importe de 23.129 miles de euros, fijando el vencimiento en el año 2016 con posibilidad de renovación tácita anual. Se clasificó este importe como Activo no corriente.

- Adicionalmente se firmó un contrato de cuenta corriente entre las partes, del cual se dispuso la cantidad de 4.500 miles de euros.

- Como consecuencia de la toma de control por parte de la Sociedad en Iber Activos Inmobiliarios, todos los créditos concedidos a esta sociedad se clasificaron dentro de Créditos a empresas asociadas a Créditos a empresas del grupo.

(ii) Landscape Osuna, S.L.: La Sociedad registró una baja de 4.010 miles de euros correspondiente al préstamo transmitido en la operación comentada anteriormente, en el apartado Instrumentos de patrimonio de esta misma Nota.

(iii) El Balcón de Las Cañas, S.L.: La Sociedad concedió un préstamo participativo a esta participada por un importe de 981 miles de euros, de tal forma que el saldo del préstamo participativo concedido a la Sociedad ascendía a 6.001 miles de euros a 31 de diciembre de 2013. Adicionalmente, las dos compañías firmaron un contrato de cuenta corriente que ofrecía, a 31 de diciembre de 2013, un saldo favorable a la Sociedad por importe de 7.658 miles de euros.

(iv) Otros movimientos: El resto de altas en el coste de estos créditos correspondía a intereses devengados o disposiciones adicionales de fondos, sin que ninguno de los movimientos individualmente considerados tuviera un importe significativo.

8. Inversiones financieras

El saldo de las cuentas del epígrafe del Balance de Situación "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

Clases / Categorías	Inversiones financieras a largo plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1)	-	185.067	**185.067**
Activos disponibles para la venta (nota 8.3)			
- Valorados a coste	8.039.984	-	**8.039.984**
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	32.482.673	**32.482.673**
Total nominal	8.039.984	32.667.740	**40.707.724**
Deterioro	(2.323.433)	(32.482.673)	**(34.806.106)**
Total neto	**5.716.551**	**185.067**	**5.901.618**

Clases / Categorías	Inversiones financieras a corto plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (nota 8.1)	-	862.734	**862.734**
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	1.046.659	**1.046.659**
Total nominal	**-**	1.909.393	**1.909.393**
Deterioro	-	-	-
Total neto	**-**	**1.909.393**	**1.909.393**

Ejercicio 2013

Clases / Categorías	Inversiones financieras a largo plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1)	-	192.046	**192.046**
Activos disponibles para la venta (nota 8.3)			
- Valorados a coste	8.184.074	-	**8.184.074**
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	32.482.673	**32.482.673**
Total nominal	8.184.074	32.674.719	**40.858.793**
Deterioro	(2.966.971)	(32.482.673)	**(35.449.644)**
Total neto	**5.217.103**	**192.046**	**5.409.149**

Clases / Categorías	Inversiones financieras a corto plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (nota 8.1)	18.459	850.407	**868.866**
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	2.362.272	**2.362.272**
Total nominal	18.459	3.212.272	**3.231.138**
Deterioro	-	-	-
Total neto	**18.459**	**3.212.272**	**3.231.138**

8.1 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El detalle de las Inversiones mantenidas hasta el vencimiento a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014		2013	
	Activo no corriente	**Activo corriente**	**Activo no corriente**	**Activo corriente**
Imposiciones a plazo fijo	-	705.436	-	687.282
Depósitos y fianzas	185.067	157.298	192.046	163.125
	185.067	**862.734**	**192.046**	**850.407**

No hay importes individualmente significativos ni a 31 de diciembre de 2014 ni a 31 de diciembre de 2013.

Las imposiciones a plazo fijo que se recogen en el activo corriente, al igual que en el ejercicio 2013, incluyen un importe de 668 miles de euros que se encuentra pignorado como garantía de un aval.

El saldo en concepto de Depósitos y fianzas del activo no corriente, al igual que en el ejercicio 2013, incluye un importe de 72 miles de euros con Grupo Rayet S.A.U. y sociedades dependientes (Nota 24).

Los depósitos y fianzas que se recogen en el activo no corriente corresponden, en su mayor parte, a los importes depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

8.2. Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014		2013	
	Activo no corriente	**Activo corriente**	**Activo no corriente**	**Activo corriente**
Créditos a empresas vinculadas (Nota 24)	32.482.673	466.104	32.482.673	466.523
Créditos a terceros	-	580.555	-	1.895.749
	32.482.673	**1.046.659**	**32.482.673**	**2.362.272**
Deterioro de los créditos a empresas vinculadas	(32.482.673)	-	(32.482.673)	-
Total deterioro	**(32.482.673)**	**-**	**(32.482.673)**	**-**
Importe neto de los créditos a empresas vinculadas	-	466.104	-	466.523
Importe neto de créditos a terceros	-	580.555	-	1.895.749
Total importe neto en libros	**-**	**1.046.659**	**-**	**2.362.272**

Créditos a empresas vinculadas

El detalle de los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Activo no corriente

	2014		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**UTEs**	**Total**
Otras cuentas financieras	4.629.194	-	4.629.194
Préstamos	25.922.229	-	25.922.229
Intereses devengados	1.931.250	-	1.931.250
	32.482.673	**-**	**32.482.673**

Activo corriente

	2014		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**UTEs**	**Total**
Cuentas corrientes	165.598	300.506	466.104
Préstamos	-	-	-
Intereses devengados	-	-	-
	165.598	**300.506**	**466.104**

Activo no corriente

	2013		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**UTEs**	**Total**
Otras cuentas financieras	4.629.194	-	4.629.194
Préstamos	25.922.229	-	25.922.229
Intereses devengados	1.931.250	-	1.931.250
	32.482.673	**-**	**32.482.673**

Activo corriente

	2013		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**UTEs**	**Total**
Cuentas corrientes	165.598	311.793	477.391
Préstamos	-	-	-
	165.598	**311.793**	**477.391**

Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes:

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. Ante esta situación concursal la Sociedad no ha registrado ingresos por los intereses contemplados en los términos del contrato de préstamo. Asimismo, 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.

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 la totalidad de los créditos.

Créditos a terceros

Los créditos a terceros del activo corriente se corresponden en su mayor parte a créditos concedidos a las sociedades "Mediterránea de Actuaciones integradas, S.L." y "Residencial Golf Mar, S.L.", habiendo devengado un tipo de interés igual al Euribor a tres meses más un 1% en el primer caso y al Euribor a tres meses más un 3% en el segundo.

8.3. Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones en sociedades en las 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:

	2014	2013
Coste a 1 de enero	**8.184.075**	**9.546.575**
Altas	1.218.409	
Bajas	(1.362.500)	(1.362.500)
Coste a 31 de diciembre	**8.039.984**	**8.184.075**
Deterioro a 1 de enero	**(2.966.972)**	**-**
Deterioro	(335.566)	(2.966.972)
Reversion	979.104	
Deterioro a 31 de diciembre	**(2.323.434)**	**(2.966.972)**
Saldo a 31 de diciembre	**5.716.551**	**5.217.103**

El detalle de las participaciones en el capital de estas sociedades a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

2014

	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	(1.817.356)	429.144
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,68%	2.725.000	(473.167)	2.251.833
Mediterránea de Actuaciones integradas S.L	7,26%	3.068.409	(32.910)	3.035.499
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
		8.039.984	**(2.323.433)**	**5.716.551**

2013

	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	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	(1.452.272)	2.635.228
Mediterránea de Actuaciones integradas S.L	<5%	1.850.000	-	1.850.000
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
		8.184.075	**(2.966.972)**	**5.217.103**

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.

Movimientos del año 2014

Los movimientos del año 2014 corresponden a las siguientes sociedades y operaciones:

(i) Altas: El alta de coste por importe de 1.218 miles de euros corresponde íntegramente a la capitalización de un préstamo participativo concedido por la Sociedad a la sociedad Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. en virtud del acuerdo de ampliación de capital tomado por los socios y elevado a público el 18 de julio de 2014. La Sociedad ha registrado por este mismo importe la baja de este préstamo que se encontraba clasificado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo-Otros activos financieros" del Activo corriente del Balance de Situación adjunto.

(ii) Bajas: Las bajas de coste por importe de 1.363 miles de euros corresponde íntegramente a la venta de participaciones de la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. representativas de un 3,07% de su capital. Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de implementación de los acuerdos de reestructuración del endeudamiento financiero (ver Nota 16), la Sociedad 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. Los socios comunicaron en febrero de 2014 su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión, que ha sido contabilizada en este año. El registro de la operación ha supuesto una baja en coste de 1.363 miles de euros y una baja en deterioro por un importe de 484 miles de euros y una pérdida de 378 miles de euros registrado en el epígrafe de la Cuenta de Resultados adjunta: "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-Resultados por enajenaciones y otros"

Movimientos del año 2013

El importe de las bajas registradas en 2013 en este epígrafe correspondía a una transmisión de participaciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. Con fecha 18 de enero de 2012, la Sociedad firmó una escritura de venta de 13.625 acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. a una sociedad vinculada a una entidad financiera. La citada compraventa de acciones, que representaban un 3,07 % del capital social de esta sociedad tuvo 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 firmó la escritura de ratificación de la citada operación. La Sociedad registró una baja en el valor de los Activos financieros disponibles para la venta por un importe de 1.363 miles de euros y un beneficio de la operación de 1.256 miles de euros, registrado en los siguientes epígrafes de la Cuenta de Resultados adjunta: "Deterioro y resultados de enajenación de instrumentos financieros-Resultados por enajenaciones y otras", por un valor de 1.182 miles de euros e "Ingresos financieros por cancelación de deuda" por un valor de 71 miles de euros. Tras esta operación, el porcentaje de participación de la Sociedad en Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. pasó a ser el 9,20%.

De acuerdo a la legislación mercantil, para las participaciones superiores al 5%, que no tengan la consideración de grupo y asociadas, se detalla el patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuran en las últimas cuentas anuales aprobadas, que son las de 31 de diciembre de 2013:

		2013	
	Domicilio social	**Patrimonio Neto**	**Resultado del ejercicio**
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	1.493.074	(397.174)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	39.120.440	(777.903)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	32.137.611	(71.709)

El patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuraban en las cuentas anuales de estas sociedades a 31 de diciembre de 2012 eran los siguientes:

		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)

8.4. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no tiene contratados instrumentos derivados a 31 de diciembre de 2014. En el ejercicio 2013 la Sociedad obtuvo ingresos por la liquidación de intereses de los instrumentos financieros derivados por importe de 16 miles de euros, que correspondían a un swap de tipo de interés, clasificado como derivado no eficiente, que venció en el año 2013.

9. EXISTENCIAS

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	**2013**
Suelo	284.463.781	383.690.387
Terrenos rústicos	*30.623.022*	*32.141.249*
Terrenos sin calificación urbanística	*2.003.231*	*2.003.231*
Terrenos con calificación urbanística	*251.837.528*	*349.545.907*
Promoción en curso	626.307	698.461
Promociones terminadas	32.636.439	50.389.061
Anticipos a proveedores	21.274.945	20.969.154
Otras	818.428	1.105.662
Coste	**339.819.900**	**456.852.725**
Suelo	(48.752.830)	(60.349.606)
Terrenos rústicos	*(9.103.154)*	*(8.163.382)*
Terrenos sin calificación urbanística	*(530.240)*	*(607.764)*
Terrenos con calificación urbanística	*(39.119.436)*	*(51.578.460)*
Promoción en curso	(11.156)	(11.156)
Promociones terminadas	(9.840.076)	(14.071.415)
Anticipos a proveedores	(17.830.733)	(17.830.733)
Deterioro	**(76.434.795)**	**(92.262.910)**
Valor neto contable	**263.385.105**	**364.589.815**

Gran parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 16.1 (préstamos bilaterales promotor y suelo) y para el pago de una deuda con Hacienda Pública por aplazamientos de pago de impuestos por distintos conceptos impositivos.

Durante el ejercicio 2014, al igual que en el 2013, no se han capitalizado gastos financieros y similares.

A 31 de diciembre de 2014, del importe total de existencias, 156.638 miles de euros (valor neto contable) corresponden a existencias de ciclo largo, siendo este importe a 31 de diciembre de 2013 de 204.772 miles de euros.

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

El saldo registrado en concepto de “Anticipos a proveedores” recoge principalmente los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 20.256 miles de euros (16.771 miles de euros en 2013).

El incremento de 306 miles de euros en el importe neto de deterioro de esta partida corresponde a la cantidad entregada para señalizar una operación de compra de suelo en la provincia de Madrid, con unos desembolsos pendientes de 3.485 miles de euros.

El valor neto contable de los anticipos restantes es, a 31 de diciembre de 2014 y de 2013, 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- Proveedores" 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, la Sociedad 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.

Los compromisos de compraventa restantes corresponden a operaciones firmadas en fechas anteriores a la crisis del sector inmobiliario, y se encuentran actualmente en proceso de renegociación de condiciones. 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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 no ha registrado en 2014 ningún deterioro de valor de los anticipos entregados. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene una provisión por deterioro de 17.831 miles de euros.

La Sociedad tiene formalizados contratos de permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. El importe de los costes de urbanización asociados a esas permutas es de 15.546 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (15.546 miles de euros en 2013). En relación a estas permutas, la Sociedad tiene activado en existencias de suelo 14 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (14 miles de euros en 2013). Durante el año 2013 se firmaron acuerdos de cancelación de algunas de estas permutas, sin que se produjera un impacto relevante en los estados financieros dado que las obras objeto de permuta no se habían iniciado.

El saldo de "Anticipos de clientes" a 31 de diciembre de 2014 y 2013 presenta la siguiente composición:

	2014	2013
Anticipos en promociones	987.532	1.354.063
Anticipos en ventas de terrenos	282.346	611.346
Otros	103.661	103.801
	1.373.539	**2.069.210**

El saldo de "Anticipos en promociones" recoge los importes recibidos por la venta de inmuebles. El compromiso total de venta a 31 de diciembre de 2014 asciende a 7.051 miles de euros (8.415 miles de euros en 2013).

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

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos que a 31 de diciembre de 2014 ascienden a 8.009 miles de euros (14.871 miles de euros en 2013), y los anticipos recibidos a 282 miles de euros (611 miles de euros en 2013).

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de los saldos de los epígrafes de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", "Clientes, empresas del grupo y asociadas", "Deudores varios" y "Personal" a 31 de diciembre es la siguiente:

	2014	2013
Clientes, empresas del grupo (Nota 24)	1.216.303	444.323
Clientes, empresas multigrupo (Nota 24)	-	-
Clientes, empresas vinculadas (Nota 24)	471.832	471.832
Clientes	7.811.921	9.460.465
Deudores, empresas vinculadas (Nota 24)	-	-
Deudores varios	36.501	36.501
Personal	1.006	-
Clientes de dudoso cobro	6.611.089	7.269.900
Deterioro de cuentas a cobrar	(6.986.256)	(7.747.152)
	9.162.396	**9.935.869**

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. Su saldo al cierre no difiere significativamente del valor razonable.

La Sociedad 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:

	2014	2013
Saldo a 1 de enero	**(7.284.449)**	**(12.063.168)**
Altas	(493.993)	(329.328)
Bajas	17.597	5.108.047
Traspasos	(462.703)	-
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	1.237.292	-
Saldo a 31 de diciembre	**(6.986.256)**	**(7.284.449)**

La Sociedad ha llegado a un acuerdo extrajudicial con un cliente que tenía una deuda provisionada por un importe de 1.237 miles de euros con el que mantenía un litigio, renunciando ambas partes a reclamarse por ningún concepto y, por tanto, se ha procedido a dar de baja dicha cuenta a cobrar.

Las pérdidas por deterioro y la reversión del mismo de las cuentas a cobrar se ha incluido dentro de "Otros gastos de explotación-Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Las bajas de deterioro del año 2013 correspondían fundamentalmente al importe del deterioro asociado a una cuenta a cobrar definitivamente dada de baja tras acuerdo extrajudicial.

Dado que la mayoría de las cuentas a cobrar derivan de la venta de terrenos, el periodo de cobro está sujeto, en su mayor parte, al cumplimiento de hitos en avance de planeamiento urbanístico.

Al 31 de diciembre de 2014, excepto por las cuentas a cobrar por las cuales se ha dotado una provisión por insolvencia, no existen cuentas a cobrar vencidas, renegociadas o que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a cuentas a cobrar a empresas inmobiliarias, por operaciones de venta de terrenos, que se encuentran en dificultades económicas que no estaban previstas.

La totalidad de los saldos provisionados tienen una antigüedad superior a 12 meses.

El resto de las partidas 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.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

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 2014 ha sido 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 0.20% en el ejercicio 2013). Su saldo al cierre de 2014 no difiere significativamente del valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2014, 420 miles de euros (1.065 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses a devengar de los préstamos bilaterales y otros gastos.

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 la composición del capital social y prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	2014		2013	
	Capital Social	Prima de emisión	Capital Social	Prima de emisión
Escriturado	14.636.155	18.148.475	13.586.069	7.162.638
Pendiente de escriturar	-	-	200.000	2.140.000
	14.636.155	**18.148.475**	**13.786.069**	**9.302.638**

El capital pendiente de escriturar a 31 de diciembre de 2013 correspondía a un acuerdo de ampliación de capital firmado con fecha 23 de diciembre de 2013, elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014.

El detalle del capital social escriturado y la prima de emisión correspondiente a los años 2013 y 2014 se recogen a continuación:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2014: escriturado	**1.358.606.891**	**0,01**	**13.586.069**	**7.162.638**
Inscripción acuerdo del Consejo de 23/12/2013	20.000.000	0,01	200.000	2.140.000
	1.378.606.891		**13.786.069**	**9.302.638**
Ampliación de capital 13/01/2014	10.000.000	0,01	100.000	1.120.000
Ampliación de capital 21/01/2014	14.230.769	0,01	142.308	1.591.000
Ampliación de capital 27/03/2014	29.230.769	0,01	292.307	3.575.306
Ampliación de capital 23/06/2014	10.607.840	0,01	106.078	1.115.945
Ampliación de capital 9/07/2014	1.452.083	0,01	14.521	149.637
Ampliación de capital 24/11/2014	19.487.180	0,01	194.872	1.293.949
Capital social escriturado a 31 de diciembre de 2014	**1.463.615.532**		**14.636.155**	**18.148.475**

	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
Capital social escriturado a 31 de diciembre de 2013	**1.358.606.891**		**13.586.069**	**7.162.638**

Año 2014

El último movimiento de la tabla anterior corresponde a la elevación a público en febrero de 2014 de un acuerdo de ampliación de capital tomado en Consejo de fecha 23 de diciembre. Los detalles de esta operación se recogen más adelante en la descripción de las ampliaciones de capital realizadas en el año 2013.

Los detalles del resto de ampliaciones de capital realizadas en el año 2014 son los siguientes:

- 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 euros.

- Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 292.308 euros mediante la emisión de 29.230.769 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 0,122 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 3.575.306 euros.

- Acuerdo de fecha 23 de junio de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 106.078 euros mediante la emisión de 10.607.840 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 0,1052 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.115.945 euros.

- Acuerdo de fecha 9 de julio de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 14.520,83 euros mediante la emisión de 1.452.083 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 0,103 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 149.637,17 euros.

- Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 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 0,0664 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.293.948,75 euros.

Los primeros cuatro acuerdos del Consejo se realizaron en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013 y los dos últimos en virtud de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2014. Las escrituras de elevación a público de estos acuerdos incluían 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.

En relación con la ampliación de capital acordada el 27 de marzo de 2014, la Sociedad publicó el 29 de mayo de 2014 un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.308 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto fue aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Los gastos asociados a estas operaciones por un importe de 1.341 miles de euros se han registrado minorando el epígrafe “Reservas-Otras reservas” del Balance de Situación adjunto.

Todas estas ampliaciones de capital se han realizado en el marco de la línea de capital que se describe más adelante.

La totalidad de las acciones nuevas emitidas en estas ampliaciones de capital están admitidas a negociación en las bolsas de Madrid y Valencia a fecha de formulación de estas Cuentas Anuales. A 31 de diciembre de 2014 estaban pendientes de admitir a cotización las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital acordada el 24 de noviembre de 2014, por lo que el número de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2014, incluyendo las acciones propias, era de 1.444.128.352.

Año 2013

La Sociedad realizó 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 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 fue de 0,065 euros por acción y, en consecuencia, la prima de emisión por acción ascendió 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 registró la baja del pasivo y reconoció 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 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 reconoció un ingreso por este importe dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable en instrumentos financieros” de la Cuenta de Resultados. 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 registró 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. 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 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.

(iii) Con fecha 23 de diciembre de 2013 el Consejo de Administración acordó ampliar el capital en 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. El importe de capital social y de prima de emisión correspondientes a esta ampliación estaban recogidos a 31 de diciembre de 2013 en los correspondientes epígrafes como pendientes de escriturar.

Las ampliaciones de capital de los subapartados (ii) y (iii) referidos a 2013 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.

La Sociedad registró los costes asociados a estas ampliaciones de capital, por un importe de 1.320 miles de euros minorando en el epígrafe “Otras reservas”.

Participaciones significativas

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014, se detallan a continuación:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.U	32,87%
Martibalsa, S.L.	18,92%

Dichos porcentajes se calculan como división entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores hasta el 31 de diciembre de 2014 y el número total de derechos de voto de la Sociedad.

Con fecha 28 de marzo de 2014, Martibalsa, S.L. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó que su porcentaje de participación había descendido el umbral del 20%, pasando a ser su nuevo porcentaje de participación notificada 19,74%.

El 2 de julio de 2014 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 que ha transmitido 20.877.386 acciones.

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

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

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 38,39%. 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.

Delegación en el Consejo de Administración

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 26 de junio de 2014, acordó delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar, en una o varias veces, aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización. Todo ello con facultad de sustitución y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 26 de junio de 2013.

Contrato de línea de capital

La Sociedad 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 tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 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 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.

Como contraprestación a este nuevo contrato de Línea de Liquidez, la Sociedad 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 a través de una ampliación de capital cuyos detalles se han descrito anteriormente. La suscripción de esta nueva línea en estas condiciones suponía, en la práctica, contar con tres años más de Línea de liquidez sin desembolso adicional alguno para la Sociedad, más allá de los habituales costes de transacción.

Al amparo del Contrato de Línea de Capital, la Sociedad 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 pretende incluir en la Notificación de Suscripción, que las acciones de la Sociedad 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 incluidas 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 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 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) a 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 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 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 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 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.

12.2 Reserva legal

La reserva legal que asciende a 2.727.214 euros a 31 de diciembre de 2014 (1.280.145 euros a 31 de diciembre de 2013) 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 esta reserva hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la reserva legal no alcanza el citado porcentaje. La propuesta de distribución de resultados que realizarán los administradores a la Junta General de Accionistas contempla hacer una dotación adicional a esta reserva por importe de 200.017 euros, de manera que alcanzaría el citado 20% del capital social escriturado.

12.3 Acciones propias

No ha habido movimientos de las acciones propias en los ejercicios 2014 y 2013.

Las operaciones realizadas en años anteriores sobre acciones propias, se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones.

Con fecha 28 de Junio de 2011, la Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración, a la realización de operaciones de compra-venta de acciones. La cuantía máxima autorizada es del 10% del capital social y el plazo de vigencia de la autorización era de 5 años. La Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2014 ha acordado la ampliación de esta autorización por otros 5 años. El número de acciones propias a 31 de diciembre de los ejercicios 2014 y 2013 es de 928.441 acciones que representan 9 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 10%.

12.4 Situación patrimonial

El patrimonio neto de la Sociedad asciende a 40.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (18.819 miles de euros en negativo a 31 de diciembre de 2013). La situación patrimonial negativa a 31 de diciembre de 2013 no suponía que la Sociedad estuviera incursa en ninguno de los supuestos de necesidad de saneamiento patrimonial previstos en los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. Los impactos patrimoniales positivos que derivaban de ampliaciones de capital realizadas en los primeros meses del año y, sobre todo, de la implementación de las operaciones de reestructuración de endeudamiento financiero, suponían un cambio significativo, de forma que el patrimonio neto de la Sociedad quedaba por encima de los límites fijados en los citados artículos de la LSC, situación que quedó constatada en la formulación de las Cuentas Anuales del año 2013.

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1 Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en el epígrafe del Balance de Situación "Provisiones a largo plazo" a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Provisiones por litigios y otras responsabilidades	
	2014	**2013**
Al 1 de enero	**3.559.218**	**1.172.404**
Cargo a la cuenta de resultados	544.944	2.798.234
Exceso de provisión	(2.387.108)	(411.420)
Al 31 de diciembre	**1.717.054**	**3.559.218**

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, cuyo pago no es aún determinable en cuanto al importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla la Sociedad en distintos proyectos. Dentro de las responsabilidades descritas se cuantifica el importe correspondiente a las sociedades participadas cuando la valoración a valor razonable supone una corrección valorativa mayor que el coste de los instrumentos de patrimonio y los créditos concedidos.

El principal movimiento en el año 2014 corresponde al exceso de provisión registrada en relación con la sociedad multigrupo Landscape Gestión de Activos, S.L., participada por la Sociedad en un 50%. La Sociedad tenía registrada a 31 de diciembre de 2014 una provisión por responsabilidades derivada del desequilibrio entre activos y pasivos de esta sociedad a valor razonable en su parte proporcional, por un importe de 1.805 miles de euros, que fue incrementada en el año 2014 en un importe de 530 miles de euros. Una vez que se ha verificado por los socios la inviabilidad de esta sociedad multigrupo en un corto o medio plazo, se ha puesto en marcha el proceso orientado al pago a acreedores con los recursos existentes para proceder a la posterior liquidación, de manera que no sean necesarias aportaciones adicionales por ninguno de los socios. Por esta razón, una vez iniciado el proceso, se ha constatado la inexistencia del riesgo cubierto por la provisión y la Sociedad ha registrado su cancelación, por un importe total de 2.335 miles de euros. Esta cancelación ha tenido su contrapartida por el mismo importe en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados adjunta.

El principal movimiento del año 2013 correspondía al registro de la citada provisión de 1.805 miles de euros relativa a la sociedad multigrupo Landscape Gestión de Activos, S.L..

13.2 Provisiones a corto plazo

Este epígrafe del Balance de Situación recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización de terrenos vendidos en los que es la Sociedad la que se hace cargo de dichas obras, importes provisionados para cubrir litigios y otras responsabilidades a corto plazo y para la cobertura de pérdidas por contratos de opción de compra .

Los movimientos habidos en los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

	Provisiones a corto plazo	
	2014	**2013**
Saldo a 1 de enero	**27.815.825**	**11.121.142**
Dotaciones	1.106.988	18.279.121
Excesos	(15.651.924)	(793.423)
Aplicaciones	(909.625)	(791.015)
Saldo a 31 de diciembre	**12.361.264**	**27.815.825**

Las dotaciones del año 2014 corresponden a la estimación de los riesgos asociados a diversos litigios en los que la Sociedad se encuentra incursa, sin que exista ninguno de importe individualmente significativo.

De los excesos de provisión del año 2014, 12.824 miles de euros corresponden a la corrección de la provisión por contratos de opción de compra, que se explica más adelante, y 68 miles de euros a excesos de provisiones de cobertura de responsabilidades por litigios resueltos y el resto corresponde fundamentalmente a la reestimación de obras pendientes de ejecutar.

Dentro de las aplicaciones no hay ninguna de importe individualmente significativo.

Provisiones por contratos de opción de compra

La Sociedad registró en el año 2013 una dotación de provisión por pérdidas por contratos de opción de compra por importe 17,5 millones de euros. En el marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013 (ver nota 16), la Sociedad suscribió con dos entidades financieras acreedoras una novación de la opción de compra sobre los activos que garantizaban su 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 consistió 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 estos contratos ascendía a 17,5 millones de euros, y se registró en el año 2013 la correspondiente provisión con cargo a “Otros gastos de explotación-Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” en la cuenta de resultados. El valor razonable de las pérdidas se estimó como diferencia entre el valor registrado de los activos afectados y el de la deuda que garantizan.

En el año 2014 una de las dos entidades ha manifestado su deseo de ejecutar su opción de compra en los términos contemplados en la novación, si bien a 31 de diciembre de 2014 no se ha materializado la transmisión de los activos sujetos a la opción. La otra entidad no ha manifestado el ejercicio de su opción por lo que ésta se encuentra vencida a 31 de diciembre de 2014. La Sociedad ha registrado la reversión de la provisión asociada a este contrato oneroso por un importe de 12.243 miles de euros. El resto del exceso de esta provisión, por importe de 581 miles de euros, corresponde al recálculo de la diferencia entre el valor registrado de los activos afectados por el contrato de opción en vigor y el de la deuda que garantizan. El efecto total del registro del exceso de esta provisión, por un importe de 12.824 miles de euros, ha tenido su contrapartida en el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la Cuenta de Resultados adjunta.

13.3 Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en el punto anterior, la Sociedad se encuentra, a 31 de diciembre de 2014, 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 tiene adjudicada la condición de agente urbanizador del citado sector, encontrándose 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 subsanaban los defectos por los cuales fue anulado el anterior Plan Parcial. Actualmente, la Sociedad 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 2014 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 filial 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 anulaba y dejaba 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 fue recurrida por Egusa y el recurso está pendiente de Sentencia.

Asimismo con fecha 13 de noviembre de 2012, Egusa notifica a la Sociedad 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 que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. 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.

14. 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 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	2014	2013
Deudas con empresas del grupo (Nota 24)	5.689.219	5.689.219
Deudas con empresas multigrupo (Nota 24)	-	887.945
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	1.302.384	1.932.560
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.257.680	12.522.024
Total	**17.249.283**	**21.031.748**
Menos acreedores comerciales no corrientes	-	-
Acreedores comerciales corrientes	**17.249.283**	**21.031.748**

El saldo contable al cierre de 2014 y 2013 no difiere significativamente del valor razonable.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 120 días (130 días en 2013).

15. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

No existen deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas ni a 31 de diciembre de 2014 ni a 31 de diciembre de 2013.

16. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a largo plazo y a corto plazo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

Ejercicio 2014

Clases / Categorías	Deudas financieras a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos y fianzas recibidos	Total
Débitos y partidas a pagar	21.695.757	-	193.749	**21.889.506**
Total	**21.695.757**	**-**	**193.749**	**21.889.506**

Clases / Categorías	Deudas financieras a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos, fianzas y derivados	Total
Débitos y partidas a pagar	290.525.725	365.357	2.483.058	**293.374.140**
Total	**290.525.725**	**365.357**	**2.483.058**	**293.374.140**

Ejercicio 2013

Clases / Categorías	Deudas financieras a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con empresas vinculadas	Depósitos y fianzas recibidos	Total
Débitos y partidas a pagar	24.853.558	-	227.036	**25.080.594**
Total	**24.853.558**	**-**	**227.036**	**25.080.594**

Clases / Categorías	Deudas financieras a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con empresas vinculadas	Depósitos, fianzas y derivados	Total
Débitos y partidas a pagar	465.742.034	380.753	2.477.618	**468.600.405**
Total	**465.742.034**	**380.753**	**2.477.618**	**468.600.405**

16.1. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

16.1.1 Composición de la deuda

La composición de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detalla en la siguiente tabla:

	31/12/2014	31/12/2013
Préstamos hipotecarios	282.671.395	463.008.302
Pólizas de crédito	9.525.871	12.025.870
Intereses	20.024.216	15.561.420
	312.221.482	**490.595.592**

16.1.2 Acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero.

La Sociedad acometió 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.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante entrega 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 y sus sociedades dependientes para que la Sociedad 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 formalizaron en diciembre de 2013 y los primeros meses de 2014.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2014 se detallan en la siguiente tabla (importes en miles de euros):

Deuda a 31/12/13	**490.596**
Cancelaciones netas de disposiciones	(185.540)
Intereses devengados	10.618
Modificaciones de pasivos por limitación de recurso	(3.453)
Deuda a 31/12/14	**312.221**

La reducción de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 en relación con la existente a 31 de diciembre de 2013 deriva, fundamentalmente, de las operaciones que, en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones, se han firmado en el año 2014, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

Las modificaciones de pasivos por limitación de recurso incluyen 1.890 miles de euros correspondientes a operaciones firmadas con entidades financieras durante el año 2014 y 1.563 miles de euros por la actualización de la estimación de los pagos futuros por el efecto de la limitación de recurso en operaciones firmadas durante el año 2013.

Limitación de recurso

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad 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 la Sociedad 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. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad 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 quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la financiación de que se trate.

En el año 2013, a efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones, se agruparon 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 realizó de forma individualizada para cada una de las financiaciones sobre las que se articuló la limitación al recurso.

	Coste Amortizado, previo	Valor Razonable del Activo, asociado	Calificación del impacto	Efecto en cuentas de resultados 2013
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 60% y 90% del coste amortizado previo	-	-	Significativo	-
Valor razonable de los activos entre 90% y 100% del coste amortizado previo	21.843.235	21.375.367	Significativo	467.868
Valor razonable de los activos superior al 100% del coste amortizado previo	14.374.042	31.369.866	No significativo	-
Resto de deuda no relevante	150.344	193.238	No significativo	-
				39.069.096

Para aquellos casos en los que el valor razonable de los activos era inferior al 60% del coste amortizado de los pasivos, se consideró que la cláusula de limitación de recurso suponía 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. Asimismo, se hizo esta consideración en aquellos casos en que la diferencia se encontraba 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 duplicaba el valor del coste amortizado, se ha evaluado que la cláusula de limitación de recurso no tiene valor relevante, por lo que no suponía un cambio significativo en el pasivo, manteniéndose registrado al coste amortizado anterior. La Sociedad registró en el año 2013 el efecto en la cuenta de resultados de la tabla anterior en el epígrafe "Ingresos financieros-De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados adjunta.

En el año 2014 se firmaron nuevas operaciones que incluían esta cláusula. Como resultado de la comparación entre el valor razonable de los activos y el coste amortizado previo de los pasivos se ha concluido que existe una modificación significativa del pasivo y se ha registrado un ingreso de 1.890 miles de euros en el epígrafe "Ingresos financieros- De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de resultados adjunta.

Adicionalmente, se han reevaluado estas diferencias teniendo en cuenta la estimación actualizada de los pagos futuros, basada en el valor razonable de los activos a 31 de diciembre de 2014 y el coste amortizado de los pasivos a esta misma fecha para todos los contratos que están actualmente afectados por esta cláusula. La nueva evaluación ha dado como resultado una corrección adicional de 1.563 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe citado de la cuenta de resultados.

16.1.4. Estructura de vencimientos 2014

A continuación se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013.

	31/12/2014	31/12/2013
Ejercicio 2014	-	35.324.268
Ejercicio 2015	21.186.878	-
Ejercicio 2016	277.683.034	463.756.223
Ejercicio 2017	6.535.486	35.987.271
Ejercicio 2018 y posteriores	20.634.344	-
	326.039.742	**535.067.762**

De acuerdo con la normativa contable aplicable, la Sociedad ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2014 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 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 del punto 16.1.1 de la Nota 16, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado y recogen el impacto de la valoración del ajuste al valor razonable que se indica en la Nota 22.

En cuanto a los vencimientos en el año 2015 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2014 deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- 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.

- El resto, 20.024 miles de euros, corresponde a intereses devengados a 31 de diciembre que tienen su cobertura a través de préstamos con vencimiento en el año 2016.

En relación con la deuda a 31 de diciembre de 2013 con vencimiento en 2014, debe indicarse que:

- 16.758 miles de euros correspondían a deuda con dos entidades financieras que no firmaron el Acuerdo de refinanciación de 18 de enero de 2012 y que traspasaron estos préstamos en diciembre de 2012 a la SAREB, entidad con la que se ha firmado en el año 2014 novaciones 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 vencimiento en diciembre de 2016.

- 2.500 miles de euros correspondían a la deuda asociada a la venta de participaciones de Landscape Osuna, S.L y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, transmisión que ha ganado eficacia en febrero de 2014, una vez que el resto de socios ha manifestado su renuncia al derecho preferente de adquisición, por lo que, en esa fecha se ha registrado la baja de las participaciones, según se indica en las Notas 7 y 8.3 .

En cuanto a los vencimientos en el año 2016 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2014, 218,1 millones de euros es la deuda con la Sareb, 57,2 millones de euros tienen limitación de recurso a la deuda que garantizan, y el resto que asciende a 2,4 millones de euros se corresponden con Otras deudas.

16.1.5. Información adicional sobre deuda bancaria

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

16.2 Otros créditos

La composición del resto de pasivos financieros en función del vencimiento de los mismos es la siguiente:

31 de diciembre de 2014	**2015**	**2016**	**Total**
Créditos			
Créditos de partes vinculadas	365.357	-	365.357
Total	**365.357**	**-**	**365.357**

31 de diciembre de 2013	**2014**	**2015**	**Total**
Créditos			
Créditos de partes vinculadas	380.753	-	380.753
Total	**380.753**	**-**	**380.753**

Créditos de empresas vinculadas

El detalle de los créditos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**Otros socios minoritarios**	**Total**
Créditos	-	-	**-**
Cuentas corrientes (Nota 24)	83.218	282.139	**365.357**
Total	**83.218**	**282.139**	**365.357**

	2013		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**Otros socios minoritarios**	**Total**
Créditos	-	-	**-**
Cuentas corrientes (Nota 24)	83.218	297.535	**380.753**
Total	**83.218**	**297.535**	**380.753**

17. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad se encuentra acogida al régimen de tributación de consolidación fiscal de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo la sociedad dominante del Grupo 131/07 y contabiliza la posición global del mismo, en referencia al Impuesto sobre Sociedades, frente a la Administración Pública.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2014, el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (dominante) son las siguientes:

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%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	B-97.684.146	Directa	100%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios SL	B-99.005.001	Directa	80,15%	26/09/2013

En el año 2014 se ha incorporado al Grupo consolidado la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. Tras las operaciones de adquisición y posterior venta de participaciones de esta sociedad realizadas en el año 2013 (Nota 7), Quabit Inmobiliaria, S.A pasó de tener una participación del 49,5% a 31 de diciembre de 2012 a un 80,15% a 31 de diciembre de 2013. La Sociedad ha comunicado a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la incorporación de esta sociedad al grupo fiscal coincidiendo con el primer pago a cuenta del impuesto de sociedades del año 2014.

En el año 2013 se incorporó al Grupo consolidado la sociedad Parque Las Cañas, S.L.. La Sociedad pasó a ser la titular de la totalidad de las participaciones sociales de esta sociedad con efectos 18 de enero de 2012. La Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la incorporación de esta sociedad al grupo fiscal coincidiendo con el primer pago a cuenta del impuesto de sociedades del año 2013.

17.1 Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos corrientes con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detallan a continuación:

	2014		2013	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre las ganancias	2.788	2.300.868	9.330	2.300.868
IVA	668.250	6.815.737	660.816	8.287.236
IRPF	-	89.734	-	258.776
Seguros sociales	-	30.568	-	51.515
Otros conceptos	22.857	2.750.603	18.945	2.292.601
	693.895	**11.987.510**	**689.091**	**13.190.996**

17.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado antes de impuestos y la base imponible fiscal a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Ejercicio 2014	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	-	**45.664.748**
Diferencias Permanentes	36.387.837	(18.104.519)	18.283.318
Diferencias Temporales	13.934.747	(14.869.535)	(934.788)
Base Imponible (resultado fiscal)	**50.322.584**	**(32.974.054)**	**63.013.278**
Compensación de bases imponibles negativas			**(63.013.278)**
Base Imponible (resultado fiscal)			**-**

Ejercicio 2013	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	-	**18.873.296**
Diferencias Permanentes	10.139.962	(39.459.987)	(29.320.025)
Diferencias Temporales	60.244.807	-	60.244.807
Base Imponible	**70.384.769**	**(39.459.987)**	**49.798.078**
Compensación de bases imponibles negativas			**(49.798.078)**
Base Imponible (resultado fiscal)			**-**

Las diferencias permanentes positivas corresponden principalmente, al igual que en el año 2013, a deterioro de préstamos a entidades relacionadas, no deducible fiscalmente y al deterioro registrado durante el año de los Instrumentos financieros en patrimonio cuya no deducibilidad se fijó en la Ley 16/2013 de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras. Las principales diferencias permanentes negativas en el ejercicio 2014, al igual que sucedía en el año 2013, se corresponden con la baja por venta de la diferencia de fusión del año 2008 asignada a activos y la centésima parte de la diferencia de fusión no asignada a activos. Estas diferencias negativas se presentan como diferencias permanentes al no haberse registrado en su momento los impuestos activos diferidos debido a la insuficiencia de impuestos pasivos diferidos.

Las diferencias temporales positivas corresponden, en su mayor parte al ajuste de gastos financieros no deducibles (8,4 millones de euros el año 2014 y 24,9 millones de euros en el año 2013) según el límite de deducibilidad establecido por el Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo para los ejercicios 2012 y 2013 y que fue prorrogado para ejercicios posteriores y a la reversión de diferencias temporales asociadas a las ventas de activos realizadas en el año (5,2 millones de euros en 2014 y 7,3 millones de euros en 2013). Otro elemento que se incluía entre las diferencias temporales en el año 2013 era la provisión registrada para la cobertura de pérdidas de contratos onerosos por importe de 17,5 millones de euros (Nota 13.2). El principal componente de las diferencias temporales negativas del año 2014 corresponde a la retrocesión, por importe de 12,8 millones de euros, de dicha provisión (Nota 13.2).

La Sociedad aplicará bases imponibles negativas procedentes del año 2008 al no serle de aplicación las limitaciones de deducibilidad establecidas en el artículo 9.Primero.Dos del Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, en virtud de las excepciones a esa limitación que se establecieron en la Ley 16/2013 de 29 de octubre que son aplicables a la Sociedad y permiten que ésta pueda aplicar bases imponibles negativas en importe suficiente para compensar la base imponible previa.

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Variación de impuestos diferidos (30%)	1.529.259	2.186.833
Variación de créditos fiscales	3.470.741	(2.186.833)
	5.000.000	**-**

Las retenciones practicadas ascienden a 22.857 euros a 31 de diciembre de 2014 (18.945 euros a 31 de diciembre de 2013).

Asimismo, la Sociedad reconoce como ingreso o gasto la diferencia entre la cuota a pagar consolidada y el impuesto registrado por cada sociedad de acuerdo con los resultados individuales.

Durante el ejercicio 2008 se generaron deducciones por doble imposición de dividendos por el reparto de dividendos por importe de 1.140.000 euros. Dicha deducción no se aplicó en los ejercicios anteriores ni en el actual por insuficiencia de cuota, pudiendo compensarse dentro de los diez años siguientes.

En el ejercicio 2008 la sociedad llevó a cabo operación de fusión prevista en el artículo 83.1. La operación se acogió al régimen de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el capítulo VIII del Título VII del TRLIS.

Como consecuencia de la fusión que se produjo durante el ejercicio 2008 y de acuerdo con lo establecido en el apartado d) del artículo 93.1 del Real Decreto Legislativo 4/2004 la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. no disfrutó de beneficios fiscales de los que deba asumir el cumplimiento de requisitos necesarios para continuar aplicando los beneficios fiscales correspondientes.

Con motivo del proceso de fusión efectuado en 2008 surgió una diferencia de 851 millones de euros, la cual, de conformidad con el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley de Impuesto sobre Sociedades, fue asignada, por importe de 558 millones de euros, a bienes y derechos adquiridos. Parte de dicha asignación de la diferencia de fusión, por importe de 375 millones de euros, tuvo reflejo contable revalorizándose los activos correspondientes con plenos efectos fiscales. La diferencia entre el importe de la revalorización contabilizada y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, esto es 183 millones de euros, revierte mediante ajustes extracontables en el momento que los activos sean enajenados o causen baja del balance. Al 31 de diciembre de 2014 el importe pendiente de revertir asciende a 17 millones de euros. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, será deducible en la base imponible del Impuesto sobre sociedades con el límite anual de una veinteava parte, con excepción de los años 2012 , 2013, 2014 y 2015, en los que será deducible una centésima parte. Al 31 de diciembre de 2014 el importe pendiente de revertir asciende a 229 millones de euros.

17.3 Impuestos diferidos

17.3.1 Activos por impuestos diferidos

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Impuesto anticipado por entradas por fusión:		
Cambios al NPGC	**214.799**	**230.142**
Retrocesión de promociones no escrituradas	*214.799*	*230.142*
Otros	**299.660**	**321.064**
Eliminación de márgenes por operaciones intragrupo	*299.660*	*321.064*
Créditos por pérdidas a compensar	**5.433.023**	**1.962.282**
	5.947.482	**2.513.488**

El movimiento habido en los ejercicios 2014 y 2013 en el epígrafe del Balance de Situación de “Activos por impuesto diferido” ha sido el siguiente:

	2014	2013
Saldo inicial	2.513.488	4.700.321
Reversión de diferencias	-	-
Variación créditos fiscales	3.433.994	(2.186.833)
	5.947.482	**2.513.488**

Hasta 31 de diciembre de 2013 los créditos fiscales se registraban con el límite de los pasivos por impuestos diferidos que se estimaba que revertirían en un plazo inferior. En el año 2014 se ha considerado que han cambiado las circunstancias y se han registrado créditos fiscales por encima de ese límite, si bien muy por debajo del importe del total de los créditos fiscales ostentados por la Sociedad. En el apartado 17.3.3. de esta Nota se detallan los créditos fiscales y se describe el criterio seguido para la activación por encima del límite de los pasivos por impuesto diferido.

La Sociedad como sucesora universal de las entidades absorbentes asume las bases imponibles generadas por éstas en los años anteriores por las sociedades absorbidas, siendo los importes de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, una vez realizada la compensación de bases imponibles prevista para el año 2014, los siguientes:

Año origen	Importe
2012	31.185.055
2011	75.267.200
2010	110.089.678
2009	116.555.313
2008	105.790.454
	438.887.700

17.3.2 Pasivos por impuestos diferidos

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Impuesto anticipado por entradas por fusión:	-	579
Eliminación de márgenes por operaciones intragrupo	-	*579*
Combinaciones de negocio por fusión	342.721	1.864.951
Otros	604.761	647.958
	947.482	**2.513.488**

El movimiento habido en los ejercicios 2014 y 2013 en el epígrafe del Balance de Situación de "Pasivos por impuesto diferido" ha sido el siguiente:

	2014	2013
Saldo inicial	2.513.488	4.700.321
Reversión de diferencias	(1.566.006)	(2.186.833)
	947.482	**2.513.488**

17.3.3 Activación de créditos fiscales y créditos fiscales pendientes de registro

Según se indica en el apartado 17.3.1 de esta Nota 17, la Sociedad presenta en su activo un crédito fiscal total por importe de 5.947 miles de euros del que 5.433 miles de euros corresponden a Créditos por pérdidas a compensar.

El importe total recogido en el activo del Balance de Situación adjunto representa sólo una pequeña parte de los créditos frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales o permanentes que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales

Importes en millones de euros	**31.12.2014**
Bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad (Nota 17.3.1)	439
Bases imponibles negativas pendientes de compensar del resto de sociedades del grupo de consolidación fiscal	2
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar (Nota 17.2)	229
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión(Nota 17.2)	17
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal (Nota 17.2)	56
Diferencias temporales pendientes de revertir por deterioro de cuentas a cobrar a empresas vinculadas	33
Otras diferencias temporales	4
	780

Por lo tanto, el potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 195 millones de euros, de los cuales la Sociedad tiene registrados los citados 6 millones de euros.

La Sociedad considera que han cesado las circunstancias que han provocado las pérdidas que se han venido registrando en los últimos años y que llevaban a la conclusión de que no se daban los supuestos necesarios para registrar créditos fiscales por encima de los pasivos por impuesto diferido que se estimaba que revertirían en un plazo inferior. Se considera que estas circunstancias se han modificado tanto por actuaciones internas como por variables exógenas. Entre las primeras debe constatarse que la Sociedad lleva dos ejercicios seguidos (2013 y 2014) registrando beneficios. Si bien, estos resultados positivos han derivado de los términos del acuerdo de refinanciación del año 2013 y no son, por tanto, de carácter recurrente, han venido acompañadas del equilibrio en el balance, la reducción de la deuda y de la carga financiera así como de decisiones de saneamiento, sobre todo en la participación en otras sociedades, para centrar la actividad en aquellas inversiones con posibilidades de desarrollo. En cuanto a las variables exógenas, las proyecciones para la economía española y el sector inmobiliario ofrecen un panorama de mejora que viene respaldado por el comportamiento que han tenido en el año 2014.

La Sociedad ha seguido, en cualquier caso, el criterio de prudencia valorativa a la hora de determinar el importe a activar: (i) se ha considerado el resultado fiscal previsto en el plan de negocio en un horizonte temporal de 10 años, independientemente de que la Ley 27/2014 haya eliminado la limitación temporal en el aprovechamiento de las bases imponibles negativas, (ii) se han tomado variables conservadoras de evolución de los parámetros del mercado inmobiliario,(iii) se ha considerado la limitación establecida por la Ley 27/2014 en cuanto al máximo de aplicación de bases del 60% sobre la base imponible previa, así como las limitaciones a la deducibilidad de determinados gastos y (iv) se ha aplicado una sensibilidad a la baja de los resultados obtenidos en términos de recuperación de créditos fiscales. Como consecuencia, la activación de créditos fiscales realizada en el año 2014, que ofrece un resultado positivo de 5 millones de euros en la Cuenta de resultados del año 2014, es sensiblemente inferior a la que resultaría de activar los créditos que se aplicarán siguiendo el plan de negocio sin la sensibilización comentada.

La Ley 27/2104, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha modificado el tipo de gravamen general, que pasa, del 30% actual, al 28% en 2015 y al 25% en ejercicios posteriores. No se han producido variaciones significativas resultantes del ajuste de activos y pasivos por impuesto diferido anteriores en función del tipo de gravamen vigente en la fecha estimada de reversión.

17.3.4 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 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 recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. La Sociedad 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. La Sociedad 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.

18. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	2014	2013
Venta de suelos	40.372.124	151.053.547
Venta de edificaciones	10.005.712	22.085.147
Alquiler de inmuebles	227.441	1.157.155
Prestación de servicios	699.939	446.252
	51.305.216	**174.742.101**

La totalidad de la actividad de la Sociedad se ha llevado a cabo en territorio nacional.

Venta de suelo y edificaciones

Las ventas de suelo derivan de operaciones de venta de activos a entidades financieras o a sociedades vinculadas a sus grupos empresariales, dentro del marco establecido en los acuerdos de reestructuración del endeudamiento financiero.

En cuanto a la venta de edificaciones el importe de venta que corresponde a operaciones realizadas con sociedades vinculadas a entidades financieras ha sido de 5.042 miles de euros (21.712 miles de euros en el año 2013).

En los casos que ha sido de aplicación y atendiendo a la Resolución del ICAC de 1 de marzo de 2013 y la Consulta nº 2 del BOICAC 94/2013 (ver Nota 2.c) se ha registrado el precio de venta en la transacción considerando el valor razonable del activo que se ha dado de baja.

Otros ingresos de explotación

En el año 2014 no hay ningún importe individualmente significativo.

La mayor parte del importe de Otros ingresos de explotación que se recogía en la Cuenta de Resultados a 31 de diciembre de 2013 correspondía a la cancelación, por resolución arbitral favorable, de una deuda de 5.000 miles de euros que estaba registrada a 31 de diciembre de 2012 dentro del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo”.

19. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO Y APROVISIONAMIENTOS

La composición del saldo de variación de existencias de productos terminados y en curso de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	2014	2013
Variación de existencias	(17.752.622)	(38.615.132)
Deterioro y reversión del deterioro	5.388.630	28.982
	(12.363.992)	**(38.586.150)**

La composición del saldo de aprovisionamientos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	2014	2013
Compras de terrenos y solares	-	(103.030)
Obras y servicios realizados por terceros	683.922	1.755.539
Variación de existencias y terrenos	99.226.606	276.613.842
Variación de deterioro de mercaderías y materias primas	(10.439.485)	1.546.981
	89.471.043	**279.813.332**

El saldo acreedor del epígrafe de Compras de terrenos y solares en el ejercicio 2013 derivaba de una nota de abono emitida por un proveedor de suelo en concepto de ajuste al precio de compra.

La totalidad de las compras realizadas por la Sociedad se han efectuado en territorio nacional.

20. GASTOS POR PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

El desglose del epígrafe "Gastos de personal" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

	2014	2013
Sueldos y salarios	1.464.337	1.616.945
Indemnizaciones	9.064	380.622
Seguridad Social a cargo de la empresa	287.766	345.487
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 24)	1.000.000	1.072.500
Otros gastos sociales	32.931	33.448
	2.794.098	**3.449.002**

De las personas físicas que integran el Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014, tres son hombres y una es mujer (seis hombres y una mujer a 31 de diciembre de 2013).

A continuación se detalla el número medio de empleados de la Sociedad:

	Plantilla media	
	2014	2013
Dirección	6	5
Jefes y técnicos	11	17
Administración	8	11
Auxiliares	-	-
Total	**25**	**33**

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 2014 y 2013:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Hombres	**Mujeres**	**Hombres**	**Mujeres**
Dirección	4	2	4	1
Jefes y técnicos	7	4	6	5
Administración	1	8	2	4
Auxiliares	1	1	-	-
Total	**13**	**15**	**12**	**10**

21. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	2014	**2013**
Intereses de préstamos a empresas del grupo (Nota 24)	153.705	39.043
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 24)	232.749	232.337
Intereses de otros préstamos	13.757	40.148
Otros ingresos financieros	1.252	21.314
Ingresos financieros por cancelación de deuda	129.805.459	193.212.312
Beneficio por enajenación de inversiones financieras	11.802	-
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 16)	3.453.418	39.069.096
	133.672.142	**232.614.250**

La partida Ingresos financieros por cancelación de deuda incluye los resultados correspondientes a la reducción de la deuda acordada con las entidades financieras por la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada al activo vendido o las que derivan de cancelaciones de deuda sin contraprestación de la Sociedad. La mayor parte de los importes registrados en esta partida derivan de operaciones acordadas durante los años 2013 y 2014, con las entidades financieras dentro de los procesos de reestructuración de la deuda.

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2014 y 2013:

	2014	**2013**
Intereses de préstamos y créditos bancarios	9.799.618	26.171.144
Intereses de deudas con empresas asociadas (Nota 24)	-	46.316
Otros gastos financieros	817.979	745.913
	10.617.597	**26.963.373**

22. VARIACIÓN DE VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los conceptos e importes agrupados en esta partida son los que se detallan en la siguiente tabla:

	2014	**2013**
Cambios en valor razonable de derivados	-	16.318
Cambio de valor razonable en pasivo por ampliación de capital	-	438.462
Resultados por activos financieros disponibles para la venta	-	(9.713)
	-	**445.067**

El cambio en valor razonable del pasivo en ampliación de capital del año 2013 correspondía a la diferencia entre el valor por el que se encontraba contabilizado el pasivo destinado a la ampliación de capital por capitalización de créditos que se detalla en la Nota 12 y el valor razonable de la aportación realizada.

23. NEGOCIOS CONJUNTOS

La Sociedad tiene las siguientes participaciones en uniones temporales de empresas. Los importes que se muestran a continuación representaban el porcentaje de participación de la Sociedad en los activos y pasivos, y los ingresos y los gastos de la UTEs. Estos importes se han incluido en el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas.

		2014					
Nombre	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	168.957	-	159.321	66	3.670
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	0,10%	-	10.580	-	7.588	11.114	8.216
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	-	18.637	-	(10)	(74.809)	91.080
U.T.E IRIEPAL	70%	-	132.362	-	39.555	-	1.190
		-	330.536	-	206.454	(63.629)	104.156

		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.	80,00%	-	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	40,00%	-	1.491.109	-	254.612	329.551	330.147
U.T.E IRIEPAL	70%	-	822.661		823.825	-	1.164
		-	2.355.202	-	1.103.636	340.665	340.241

Los socios han acordado en el mes de Marzo de 2014 la disolución de la U.T.E "E.F. Los Valles SP-02" debido a que esta Unión Temporal ha finalizado la ejecución de la obra para la cual fue constituida. Esta disolución ha supuesta una perdida de 179 miles de euros a la Sociedad.

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, este último se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. Previamente a la citada autorización, la Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno emite un informe positivo en el que se valora la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de accionistas y de condiciones de mercado. Tratándose de transacciones ordinarias, se cuenta con la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales.

Los saldos y transacciones mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

SALDOS CON PARTES VINCULADAS

	2014							
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**Otros socios minoritarios**	**Personal clave de dirección**	**UTEs**	**Empresas del grupo**	**Empresas multigrupo**	**Empresas asociadas**	**Total**
ACTIVO								
Activos financieros no corrientes (Notas 7 y 8)	32.554.801	-	-	-	23.218.645	-	-	**55.773.446**
Activos financieros corrientes (Notas 7 y 8)	165.598	-	-	300.506	44.993.054	60.937.311	8.423.076	**114.819.545**
Deudores comerciales (Nota 10)	471.832	-	-	-	1.216.303	-	-	**1.688.135**
	33.192.231	**-**	**-**	**300.506**	**69.428.002**	**60.937.311**	**8.423.076**	**172.281.126**
PASIVO								
Pasivos financieros corrientes (Nota 15 y 16)	83.218	-	-	627	-	-	-	**83.845**
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	309.259	-	-	-	-	**309.259**
Acreedores Comerciales (Nota 14)	1.302.384	-	-	-	5.689.219	-	-	**6.991.603**
	1.385.602	**-**	**309.259**	**627**	**5.689.219**	**-**	**-**	**7.384.707**

	2013							
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	**Otros socios minoritarios**	**Personal clave de dirección**	**UTEs**	**Empresas del grupo**	**Empresas multigrupo**	**Empresas asociadas**	**Total**
ACTIVO								
Activos financieros no corrientes (Notas 7 y 8)	32.554.801	-	-	-	23.218.645	-	-	**55.773.446**
Activos financieros corrientes (Notas 7 y 8)	165.598	-	-	300.925	55.185.486	61.286.879	8.190.739	**125.129.627**
Deudores comerciales (Nota 10)	471.832	-	-	-	444.323	-	-	**916.155**
	33.192.231	**-**	**-**	**300.925**	**78.848.454**	**61.286.879**	**8.190.739**	**181.819.227**
PASIVO								
Pasivos financieros corrientes (Nota 15 y 16)	83.218	-	-	851	-	-	-	**84.069**
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	299.626	-	-	-	-	**299.626**
Acreedores Comerciales (Nota 14)	1.932.560	-	-	887.945	5.689.219	-	-	**8.509.724**
	2.015.778	**-**	**299.626**	**888.796**	**5.689.219**	**-**	**-**	**8.893.419**

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

	2014						
En euros	**Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes**	**Otros socios minoritarios**	**Personal clave de dirección**	**Empresas del grupo**	**Empresas multigrupo**	**Empresas asociadas**	**Total**
Ventas y prestaciones de servicios:							-
Ventas y ejecución de obra	-	-	-	-	-	-	-
Prestaciones	-	-	-	*638.000*	-	-	*638.000*
Compras y otros gastos:							-
Aprovisionamientos	*265.784*	-	-	-	-	-	*265.784*
Otros gastos de explotación	*357.842*	-	*248.000*	-	-	-	*605.842*
Ingresos financieros (Nota 21)	-	-	-	*153.705*	-	*232.749*	*386.454*
Remuneraciones devengadas al consejo de administración	-	-	*1.000.000*	-	-	-	*1.000.000*
Remuneraciones devengadas al personal de dirección	-	-	*625.875*	-	-	-	*625.875*

	2013						
En euros	**Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes**	**Otros socios minoritarios**	**Personal clave de dirección**	**Empresas del grupo**	**Empresas multigrupo**	**Empresas asociadas**	**Total**
Ventas y prestaciones de servicios:							-
Ventas y ejecución de obra	-	-	-	-	-	-	-
Prestaciones	-	-	-	*106.100*	-	-	*106.100*
Compras y otros gastos:							-
Aprovisionamientos	*1.199.556*	-	-	-	-	-	*1.199.556*
Otros gastos de explotación	*396.736*	-	*53.500*	-	-	-	*450.236*
Ingresos financieros (Nota 21)	-	-	-	*38.781*	*262*	*232.337*	*271.380*
Gastos financieros (Nota 21)	-	-	-	-	-	*46.316*	*46.316*
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	*872.500*	-	-	-	*872.500*
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	*473.233*	-	-	-	*473.233*

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes nominales, es decir, sin recoger los efectos de la corrección por deterioro.

Transacciones con partes vinculadas

Año 2014

De la cifra de 266 miles de euros incluida en el epígrafe "Aprovisionamientos" 225 miles de euros corresponden la facturación emitida por la sociedad Grupo Rayet S.A.U en concepto de gastos de urbanización de suelo enclavado en un sector en el que la Sociedad tiene suelo en propiedad y en el que la citada sociedad ostenta la condición de agente urbanizador.

La cifra de 248 miles de euros del epígrafe "Otros gastos de explotación" relativos a personal clave de dirección corresponden a servicios prestados por una sociedad vinculada a uno de los directivos de la sociedad por un importe de 223 miles de euros (54 miles de euros en 2013) y por los servicios prestados por uno de los consejeros de la misma por un importe de 25 miles de euros.

Año 2013

La cifra de 1.200 miles de euros en el epígrafe "Aprovisionamientos" correspondía a la facturación realizada por la UTE SR-5 en concepto de gastos de urbanización de suelo enclavado en un sector en el que la Sociedad 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.

Compromisos con partes vinculadas

Compromisos con Grupo Rayet

- La Sociedad 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 252 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 2014 es de 30 miles de euros.

- La Sociedad es garante solidaria del cumplimiento por parte de Grupo Rayet, S.A.U del contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble en Guadalajara, suscrito por esta sociedad con una entidad financiera. 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 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 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 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 trasmitidos, 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.

Consejo de Administración

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

	2014	2013
Retribución al Consejo de Administración (Nota 20)	1.000.000	872.500
	1.000.000	**872.500**

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Resultados adjunta. Los importes contabilizados pueden eventualmente (como sucedía en el año 2013), diferir de los importes que se recogen en la tabla anterior, debido al efecto de los movimientos de las provisiones registradas para recoger los pasivos asociados a determinados conceptos retributivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 541 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio), modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, el consejo de administración de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar y publicar anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día a la junta general ordinaria de accionistas.

A 31 de Diciembre de 2014 y 2013 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante el año 2014 se ha satisfecho la cantidad de 162 miles de euros a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo. En el año 2013 la cantidad satisfecha fue de 44 miles de euros.

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2014 han ascendido a 626 miles de euros (473 miles de euros en 2013). Los importes de 2014 y 2013 recoge únicamente percepciones por retribuciones.

Al cierre del ejercicio 2014 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2014, al igual que en 2013, no existían compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2014 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.

25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

(a) Riesgo de mercado

Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta 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 8, han sido valoradas a coste.

Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

La Sociedad tiene activos financieros, fundamentalmente préstamos a empresas del grupo, asociadas y empresas vinculadas, que devengan tipos de interés sujetos al Euribor por importe de 13.312 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (9.591 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). Si a la anteriormente mencionada fecha el Euribor hubiera sido 0,5 puntos superior o inferior, el resultado del ejercicio después de impuestos habría sido 67 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (31 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) superior o inferior respectivamente.

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

Si en el año 2014 los tipos de interés de las deudas con entidades de créditos a tipos variables 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 a esa fecha de cierre, habría sido 1.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (2.623 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) inferior o superior, respectivamente, como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

(b) Riesgo de crédito

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 los riesgos máximos de crédito se detallan a continuación:

	2014	2013
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	673.433	1.231.708
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)	9.856.291	10.624.960
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 8.2)	1.046.659	2.351.405
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 8.1)	1.047.801	1.042.453
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 25)	11.143.452	11.014.677
Préstamos a empresas del grupo y asociadas	75.733.672	109.592.676
	99.501.308	**135.857.879**

Este tipo de riesgo se gestiona por grupos y surge de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Instrumentos financieros derivados, Deudores comerciales y Otras cuentas a cobrar, Depósitos con bancos y Otras instituciones financieras, Préstamos y otras cuentas a cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes no presentan saldos significativos en los Balances de Situación a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013.

En cuanto al riesgo en el epígrafe de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, los clientes, generalmente personas físicas y otras inmobiliarias de tamaño medio, no poseen calificaciones crediticias independientes, por lo que la Sociedad evalúa este riesgo en base a la posición financiera de cada cliente. Para determinadas transacciones la Sociedad solicita garantías adicionales con el fin de minimizar el riesgo de crédito.

En préstamos a empresas del grupo y asociadas, a 31 de diciembre de 2014, los saldos con Iber Activos y Landscape Larcovi representaban en conjunto un 39,61% (58,46% a 31 de diciembre de 2013) del saldo.

(c) Riesgo de liquidez

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

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pagos contractuales recogidos en los principales epígrafes del Balance. Debe indicarse que, en lo referente a la Deuda bancaria, se han recogido los importes a su valor nominal y, por tanto, no pueden ser cruzados directamente con los saldos del Balance, que están registrados a coste amortizado. Los flujos correspondientes a "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se han considerado por su importe bruto, esto es, sin considerar las coberturas financieras existentes.

A continuación se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes al 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013:

Al 31 de diciembre de 2014	**Hasta 3 meses**	**Entre 3 a 12 meses**	**Entre 1 y 2 años**	**Entre 2 y 3 años**	**> 3 años**
Préstamos hipotecarios	-	-	298.869.912	6.535.486	20.634.344
Otras operaciones con entidades financieras	-	-	-	-	-
Deudas con instituciones financieras	-	-	**298.869.912**	**6.535.486**	**20.634.344**
Otros pasivos financieros	350.000	-	-	-	2.692.164
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.524.848	3.609.395	6.307.552	8.087.887	11.080.651

Al 31 de diciembre de 2013	**Hasta 3 meses**	**Entre 3 a 12 meses**	**Entre 1 y 2 años**	**Entre 2 y 3 años**	**> 3 años**
Préstamos hipotecarios	-	-	-	495.944.863	39.122.898
Otras operaciones con entidades financieras	-	-	-	-	-
Deudas con instituciones financieras	-	-	-	**495.944.863**	**39.122.898**
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	5.425.371
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	745.577	1.953.664	3.322.734	4.504.848	25.765.131

En cuanto a los flujos de pago relacionados con deuda bancaria debe tenerse en consideración, lo comentado en la Nota 16 sobre los vencimientos de la deuda bancaria.

La Sociedad tiene unas disponibilidades de 4.526 miles de euros, a 31 de diciembre de 2014, considerando el saldo en efectivo no pignorado y los importes deudores mantenidos con empresas del grupo que son de disponibilidad inmediata en efectivo. La Sociedad 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 del endeudamiento financiero 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 los compromisos a corto plazo que se reflejan en la tabla anterior más los gastos operativos del año que se estiman en 5.427 miles de euros.

26. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2014 los avales prestados a la Sociedad por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 14.913 miles de euros (15.292 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Asimismo, la Sociedad actúa como fiador de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	2014	2013
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del grupo	3.877.802	3.877.802
Garantías prestadas a empresas asociadas	540.315	540.315
Garantías prestadas a terceros	3.934.388	3.805.614
Garantías prestadas a empresas vinculadas	2.790.947	2.790.947
TOTAL	**11.143.452**	**11.014.678**

27. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2014 han ascendido a la cuantía de 173 miles de euros (165 miles de euros en 2013) de los cuales 32 miles de euros (33 miles de euros en 2013) corresponden a la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas. Los honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría, han ascendido a 23 miles de euros (7 miles de euros en 2013).

28. COMBINACIONES DE NEGOCIO

No se han producido combinaciones de negocio en el año 2014.

La única combinación de negocio realizada en el año 2013 fue la que derivó de la adquisición del 50,5 % de las participaciones de Iber Activos Inmobiliarios, S.L.. El detalle del valor razonable de los activos y pasivos adquiridos, así como del impacto en las Cuentas Anuales de la diferencia entre aquel y el valor de adquisición se detallan en la Nota 7.

29. MEDIO AMBIENTE

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de su actividad.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha incurrido en gastos significativos ni ha recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos. Adicionalmente, no existen provisiones relacionadas con asuntos medioambientales.

30. HECHOS POSTERIORES

No se ha producido ningún hecho posterior que suponga un impacto relevante sobre estas Cuentas Anuales.

31. 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, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, a continuación se detallan 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 Lejonagoitia, señalan los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Rayet Construcción, S.A.	Inmobiliaria	Pagos y adelantos de importes adeudados a Rayet Construcción, S.A.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Adhesión al Convenio de Acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.
U.T.E. E.F. Los Valles SP- 02	Inmobiliaria	Cesión de crédito a favor de Quabit y asunción de deuda de la U.T.E. E.F. Los Valles SP- 02 por Quabit
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Contratación de nuevo personal proveniente de Grupo Rayet, S.A. y condiciones relacionadas con los traspasos anteriores de trabajadores.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Renovación del contrato de subarriendo de oficinas a Grupo Rayet, S.A.U.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de gestión del ejercicio 2014

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de gestión ha sido realizada por el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., en su reunión de 25 de febrero de 2015, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales, que constan de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria, así como el Informe de gestión, 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

Dª. Claudia Pickholz

D. Alberto Pérez Lejonagoitia

RESULTADOS
ENERO – DICIEMBRE 2014

Quabit Inmobiliaria

Índice:

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

1.1- Situación actual y evolución previsible

1.2.- Hechos significativos

1.3.- Principales magnitudes

1.4.- Estados Financieros
1.4.1.- Cuenta de Resultados a 31 de Diciembre 2014
1.4.2.- Balance a 31 de Diciembre de 2014

1.5.- Áreas de Negocio
1.5.1.- Gestión de Suelo
1.5.2.- Promoción Residencial
1.5.3.- Patrimonio en Explotación

1.6.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza
1.6.1.- Evolución de la acción
1.6.2.- Accionariado

1.7.- Órganos de Gobierno

2.- PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS

3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

5.- ACCIONES PROPIAS

6.- INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

1.1.- Situación de la Sociedad y evolución previsible

Quabit Inmobiliaria, S.A. (Quabit o la Sociedad) ha desarrollado su actividad durante el año 2014 en un proceso de tránsito en el que tanto el comportamiento de la economía como la situación financiero patrimonial de la Sociedad han tenido cambios relevantes.

En el primer trimestre del año culminó el proceso de reestructuración del endeudamiento financiero iniciado por la Sociedad en el año 2013, proceso que supuso una relevante mejora en la situación financiero- patrimonial de Quabit. Por otra parte, los parámetros principales de comportamiento de la economía española han manifestado mejoras que suponen la salida de la crisis y que hacen que las proyecciones de todos los organismos nacionales e internacionales prevean para los próximos años escenarios de crecimiento por encima de la media de los países de la Unión Europea. Estas expectativas se trasladarán al sector inmobiliario.

La recuperación del sector tendrá distintas velocidades y no se producirá al mismo ritmo en todo el territorio nacional, por lo que se hace necesario orientar los esfuerzos a aquellos activos que ofrezcan el máximo potencial de rentabilidad. En este sentido, la Sociedad ha analizado tanto los distintos nichos de mercado del sector como su cartera de activos y las oportunidades de inversión en otros activos que ofrezcan buenas expectativas de desarrollo. Este análisis ha llevado ya a algunas decisiones que, a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales se han materializado o están en proceso de maduración.

- Se ha retomado el inicio de la actividad de promoción, Tras varios años en los que ha resultado imposible el inicio de nuevas promociones, en febrero de 2015 se ha iniciado la construcción por parte de una de las sociedades filiales de un edificio de 56 viviendas en Zaragoza.

- Asimismo, se ha materializado alguna de las oportunidades de inversión con la adjudicación en diciembre de 2014 de un suelo en Boadilla del Monte (Madrid) para uso residencial unifamiliar, y con una edificabilidad estimada para el ámbito de 5.700 metros cuadrados edificables y 12 viviendas.

- Se ha decidido apostar por la gestión patrimonial con la creación de la sociedad Bulwin Investments, SOCIMI y se ha iniciado un proceso de colocación privada de acciones a desarrollar con carácter previo al previsto proceso de oferta pública de acciones y salida a Bolsa.

- Para poder centrar esfuerzos y recursos en estos proyectos se han tomado decisiones que eviten tener que dedicar recursos a proyectos con poca visibilidad a corto medio plazo, lo que ha supuesto el descartar proyectos relativos a activos de algunas de las sociedades participadas. Esta decisión ha llevado consigo la necesidad de sanear el valor de estas inversiones, lo cual ha sido posible gracias al refuerzo de la estructura patrimonial que se ha producido con la culminación del proceso de refinanciación.

Todos estos logros pueden calificarse de modestos y alguno de ellos, como antes se indicaba, están en fase de maduración, pero son elementos que vienen a confirmar el cambio de rumbo de la Sociedad.

Por otra parte, estos proyectos han podido abordarse con la generación de recursos de la Sociedad a través de la venta de activos que quedaron libres de cargas tras el proceso de reestructuración del endeudamiento financiero y por las disposiciones de la línea de capital que se firmó en 2013. La Sociedad aspira a añadir a estas fuentes de recursos la captación de inversión exterior que está llegando a España y que tiene un destino claro en el sector inmobiliario.

Con esta base y el conocimiento, profesionalidad y capacidades de generar valor añadido que avala la experiencia en el sector de más de 20 años, la Sociedad considera que el año 2015 ha de ser un año de avances en el que Quabit dé pasos relevantes para convertirse nuevamente en uno de los principales grupos inmobiliarios de España.

1.2.- Hechos significativos

Reestructuración de endeudamiento financiero

En el primer trimestre de 2014 culminó el proceso de reestructuración de endeudamiento financiero que la Sociedad había iniciado en el año 2013. Con la firma de las operaciones que estaban pendientes de implementación en el año 2013, se completó un proceso que ha permitido a la Sociedad: mejorar su patrimonio neto, liberar los compromisos de cancelación de deuda hasta finales de 2016, limitar la responsabilidad de la Sociedad de algunas deudas a los activos que la garantizan y estar en condiciones de generar liquidez al disponer de activos libres de cargas y acuerdos de comercialización que permiten la venta de activos en condiciones de mercado.

Acciones en circulación a 31 de diciembre de 2014

La Sociedad ha realizado seis operaciones de ampliación de capital durante el año 2014, que han supuesto un incremento de 0,8 millones de euros en el Capital social y 8,8 millones de euros de Prima de emisión. Las seis operaciones de ampliación de capital se han realizado poniendo en marcha la operativa contemplada en el contrato de línea de capital firmado el 21 de mayo de 2013 con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. En relación con una de las ampliaciones de capital, acordada el 27 de marzo de 2014, la Sociedad publicó el 29 de mayo de 2014 un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.307,69 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto fue aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Tras estas operaciones el capital social de la Sociedad es de 14.636.155,32 euros, dividido en 1.463.615.532 acciones totalmente suscritas y desembolsadas y en circulación a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

Participaciones significativas

A 31 de diciembre de 2014 las participaciones significativas, calculadas sobre las citadas 1.463.615.532 acciones son las siguientes:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.U	32,87%
Martibalsa, S.L.	18,92%

Actividad

La actividad desarrollada por la Sociedad en el año 2014 ofrece un beneficio neto de 50,7 millones de euros. Si bien este resultado viene determinado por el impacto de las operaciones enmarcadas en el acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero, se ha observado aunque de forma modesta una reactivación de la actividad en el sector que ha venido acompañada por la posibilidad de poder ofercer producto a precios acordes a la situación del mercado, al contar con activos libres de cargas y con acuerdos de comercialización a precios actualizados con las entidades financieras.

1.3.- Principales Magnitudes

1.3.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	2014	2013	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	**51.305**	**174.742**	**(70,64%)**
EBITDA	**(42.393)**	**(178.310)**	**(76,23%)**
Resultado Financiero	**88.479**	**198.034**	**(55,32%)**
Resultado Antes de Impuestos	**45.665**	**18.873**	**141,96 %**
Resultado Neto	**50.665**	**18.873**	**168,45 %**

(En miles de Euros)	31/12/2014	31/12/2013	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	21.696	24.854	(12,71%)
Deudas con entidades de crédito corriente	290.526	465.742	(37,62%)
TOTAL DEUDA BRUTA (I)	**312.222**	**490.596**	**(36,36%)**
Tesorería y Equivalentes (II)	(674)	(1.232)	(45,29%)
TOTAL DEUDA NETA (I+ II)	**311.548**	**489.364**	**(36,34%)**

1.3.2.- Magnitudes Operativas

Promoción Residencial	2014	2013	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	55	204	(73,04%)
Preventas del Periodo (viviendas)	55	204	(73,04%)

Importe Neto de la Cifra de Negocio

(En miles de euros)	2014	2013	Variación
Gestión de Suelo	40.372	151.054	(73,27%)
Promoción Residencial	10.006	22.085	(54,69%)
Patrimonio en Explotación	227	1.157	(80,38%)
Otros	700	446	56,95 %
TOTAL	**51.305**	**174.742**	**(70,64%)**

1.4.- Estados Financieros

1.4.1.- Cuenta de Resultados a 31 de diciembre de 2014

(En miles de Euros)	2014	2013	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	51.305	174.742	(70,64%)
Aprovisionamientos y variación de existencias	(101.835)	(318.399)	(68,02%)
Otros ingresos de explotación	3.520	7.251	(51,45%)
Excesos de provisiones	3	1.205	(99,75%)
Gastos de personal	(2.794)	(3.449)	(18,99%)
Amortización	(421)	(851)	(50,53%)
Otros gastos de explotación	2.324	(27.434)	108,47 %
Imputación de Subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras	-	1	(100,00%)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.324	(12.227)	(119,01%)
Resultado de explotación	**(45.574)**	**(179.161)**	**(74,56%)**
EBITDA	**(45.153)**	**(178.310)**	**(74,68%)**
Resultado financiero neto	**91.239**	**198.034**	**(53,93%)**
Resultados antes de impuestos	**45.665**	**18.873**	**141,96 %**
Impuestos	5.000	-	100,00 %
Resultado neto	**50.665**	**18.873**	**168,45 %**

Las cifras de los dos años son el reflejo de los impactos que ha tenido el acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero, cuyas operaciones se han implementado entre los años 2013 y 2014. Los impactos de estas operaciones se materializan en la cuenta de Resultados en los siguientes aspectos:

- 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 pérdida de explotación que deriva fundamentalmente del diferencial entre precio y coste de los activos vendidos se ve compensada por el resultado financiero que ofrece un valor positivo como consecuencia de: (i) diferencia entre la deuda financiera cancelada en las transmisiones de activos y los precios de venta, (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 y (iii) la cancelación de deuda asociada a los activos que se liberan de cargas.

La mejora del resultado de 2014 en relación con el año 2013 está asociada, fundamentalmente, a cómo quedaron distribuidas las operaciones del acuerdo de reestructuración entre los dos años. Sin embargo debe destacarse la evolución de alguna de las partidas de la Cuenta de Resultados que tienen una especial relevancia en el año 2014:

- Otros gastos de explotación: El signo positivo que presenta esta partida se explica por el hecho de que la misma incluye las variaciones de provisiones por operaciones de tráfico, que ha recogido en el 2014 la retrocesión parcial de provisiones de contratos onerosos y costes de terminación de obra. El efecto ha sido positivo en 15 millones de euros.

- La reducción de deuda y, en menor medida la reducción de tipos de interés ha originado una reducción de la carga financiera de la Sociedad en un 60,6%. Los gastos por intereses de deuda incluidos en el Resultado Financiero han pasado de 26,9 millones de euros en 2013 a 10,6 millones de euros en 2014.

- La Sociedad ha registrado en 2014 unas correcciones valorativas relacionadas con sus inversiones (participaciones o préstamos) en sociedades participadas por un valor de 35 millones de euros (11 millones de euros en el año 2013). Estas correcciones derivan de las decisiones tomadas, de acuerdo con los otros socios, de solo mantener activas y dar soporte financiero a aquellas sociedades con activos inmobiliarios que ofrezcan proyectos rentables y viables a corto y medio plazo, teniendo en consideración su carga financiera y que no exijan aportaciones adicionales de recursos, de manera que éstos se destinen al desarrollo de proyectos de la cartera propia o de nuevos proyectos que puedan realizarse sobre activos a adquirir , aprovechando las oportunidades del mercado.

- El Grupo ha registrado un beneficio por impuesto de sociedades de 5 millones de euros. Esta cantidad deriva de la activación parcial de créditos fiscales. Los créditos fiscales pendientes de activar, principalmente derivados de bases imponibles pendientes de compensar, ascienden a 195 millones de euros a 31 de diciembre de 2014.

1.4.2.- Balance a 31 de diciembre de 2014

(En miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2014	31/12/2013	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	**72.345**	**76.619**	**(5,58%)**
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	263.385	364.590	(27,76%)
Otros	65.390	103.853	(37,04%)
Total activo corriente	**328.775**	**468.443**	**(29,82%)**
TOTAL ACTIVO	**401.120**	**545.062**	**(26,41%)**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2014	31/12/2013	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto	**40.200**	**(18.819)**	**313,61 %**
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	21.696	24.854	(12,71%)
Otros	2.858	6.299	(54,63%)
Total pasivo no corriente	**24.554**	**31.153**	**(21,18%)**
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	290.526	465.742	(37,62%)
Otros	45.840	66.986	(31,57%)
Total pasivo corriente	**336.366**	**532.728**	**(36,86%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**401.120**	**545.062**	**(26,41%)**

La evolución de las principales magnitudes del Balance de Situación es también un reflejo de los efectos de las operaciones firmadas entre la Sociedad y sus entidades financieras en el marco de la reestructuración de endeudamiento financiero. Las principales variaciones en relación con el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2013 son las siguientes:

a) Activo no corriente. Se produce una reducción neta 4,3 millones de euros que tiene como elementos principales de variación los siguientes: (i) reducción de inversiones inmobiliarias por un valor de 1,5 millones de euros por la transmisión de un edificio de viviendas en alquiler, (ii) reducción en inversiones en empresas del grupo y asociadas por un importe de 6,7 millones de euros como consecuencia de las correcciones valorativas y (iii) incremento de Activos por impuesto diferido por un importe de 3,4 millones de euros como consecuencia de la activación parcial de créditos fiscales.

b) Activo Corriente. La reducción del Activo Corriente por valor de 137 millones de euros se explica básicamente por dos componentes: (i) la reducción de 101 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 2014 y (ii) reducción en 32,1 millones de euros de las inversiones en empresas del grupo y asociadas consecuencia, fundamentalmente, del registro del deterioro de estas partidas.

c) Patrimonio Neto.

El incremento del Patrimonio Neto en 59,0 millones de euros se debe a: (i) resultado neto del ejercicio por importe de 50,7 millones de euros y (ii) las operaciones de ampliación de capital realizadas en 2014 que han supuesto una aportación neta de gastos de 8,3 millones de euros.

La Sociedad ha realizado seis operaciones de ampliación de capital durante el año 2014, que han supuesto un incremento de 0,8 millones de euros en el Capital social y 8,8 millones de euros de Prima de emisión. Los gastos asociados a estas operaciones han ascendido a 1,3 millones de euros que se han contabilizado minorando el Patrimonio Neto.

Las seis operaciones de ampliación de capital se han realizado poniendo en marcha la operativa contemplada en el contrato de línea de capital firmado el 21 de mayo de 2013 con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. Los primeros cuatro acuerdos del Consejo se realizaron en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013 y los dos últimos en virtud de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2014. Las escrituras de elevación a público de estos acuerdos incluían 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.

En relación con una de las ampliaciones de capital, acordada el 27 de marzo de 2014, la Sociedad publicó el 29 de mayo de 2014 un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.307,69 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto fue aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Tras estas operaciones el capital social de la Sociedad es de 14.636.155,32 euros, dividido en 1.463.615.532 acciones totalmente suscritas y desembolsadas y en circulación a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

d) Deudas con entidades de crédito

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 comprada con los del cierre del ejercicio 2013.

(En miles de euros)	31/12/2014	31/12/2013	Variación
Deudas con entidades de crédito (No corriente)	21.696	24.854	(12,71%)
Deudas con entidades de crédito (Corriente)	290.526	465.742	(37,62%)
TOTAL DEUDA BRUTA	**312.222**	**490.596**	**(36,36%)**
Tesorería y equivalentes	674	1.232	(45,29%)
TOTAL DEUDA NETA	**311.548**	**489.364**	**(36,34%)**

La Sociedad acometió 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.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante entrega 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 y sus sociedades dependientes para que la Sociedad 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 se implementaron entre el año 2013 y el primer trimestre de 2014.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2014 se detallan en la siguiente tabla (importes en miles de euros):

Deuda a 31/12/13	**490.596**
Cancelaciones netas de disposiciones	(185.540)
Intereses devengados	10.619
Modificaciones de pasivos por limitación de recurso	(3.453)
Deuda a 31/12/14	**312.222**

La reducción de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 en relación con la existente a 31 de diciembre de 2013 deriva, fundamentalmente, de las operaciones que, en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones, se han firmado en el año 2014, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

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.

Vencimiento de la deuda

A continuación se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013.

	31/12/2014	31/12/2013
Ejercicio 2014	-	35.324.268
Ejercicio 2015	21.186.878	-
Ejercicio 2016	277.683.034	463.756.223
Ejercicio 2017	6.535.486	35.987.271
Ejercicio 2018 y posteriores	20.634.344	-
	326.039.742	**535.067.762**

De acuerdo con la normativa contable aplicable, la Sociedad ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2014. En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación adjunto. 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 anterior, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado o a su valor razonable y recogen el impacto de la valoración del ajuste por limitación de recurso anteriormente mencionado.

La práctica totalidad de los importes con vencimiento en 2015 corresponden a intereses devengados que tienen fórmulas previstas de financiación hasta el año 2016.

d) Otros Pasivos corrientes

La reducción de 21,1 millones de euros tiene dos componentes principales: (i) reducción de provisión de pérdidas por contratos de opción de compra y por costes de terminación de obra por un importe de 15 millones de euros y (ii) reducción del resto de pasivos corrientes por un importe de 6,1 millones de euros, general en todos los epígrafes y que deriva del ritmo de las operaciones, sin que exista ninguna partida específica especialmente significativa.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 120 días. Este periodo de pago está condicionado por algunas situaciones especiales (básicamente, retenciones de obra, aplazamientos de pago acordados con anterioridad y situaciones de discrepancia en cuanto al servicio prestado). Sin estas situaciones especiales el periodo medio de pago habría sido inferior. En cualquier caso, aunque el ratio está desvirtuado por esta casuística, sí que sirve para ver que se ha producido una mejora y constatar que la Sociedad, sobre todo desde que se ha culminado el proceso de reestructuración de endeudamiento financiero, está mejorando su periodo medio de pago y, de hecho, el ratio ha pasado de los 130 días del año 2013 a 120 en el año 2014.

1.5.- Áreas de Negocio

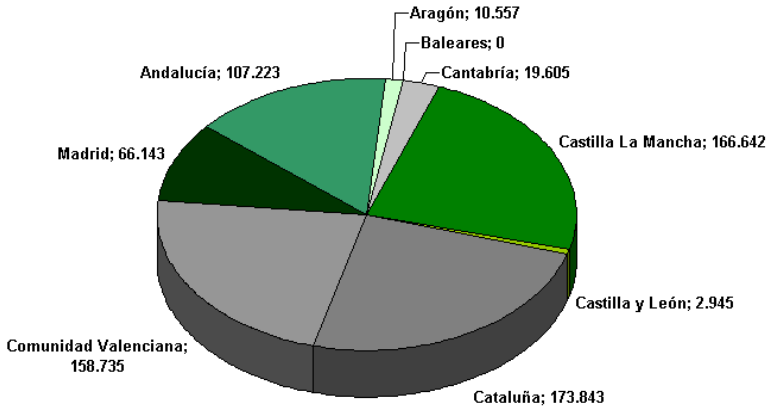
1.5.1.- Gestión de Suelo

a) Cartera de Suelo

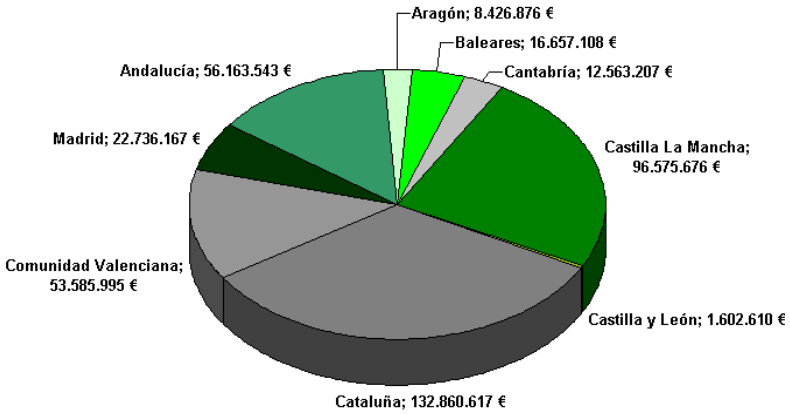
El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España S.A. ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2014. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2014, tomando en el caso de las participadas los metros y

el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,7 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,4 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total de 401,1 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:

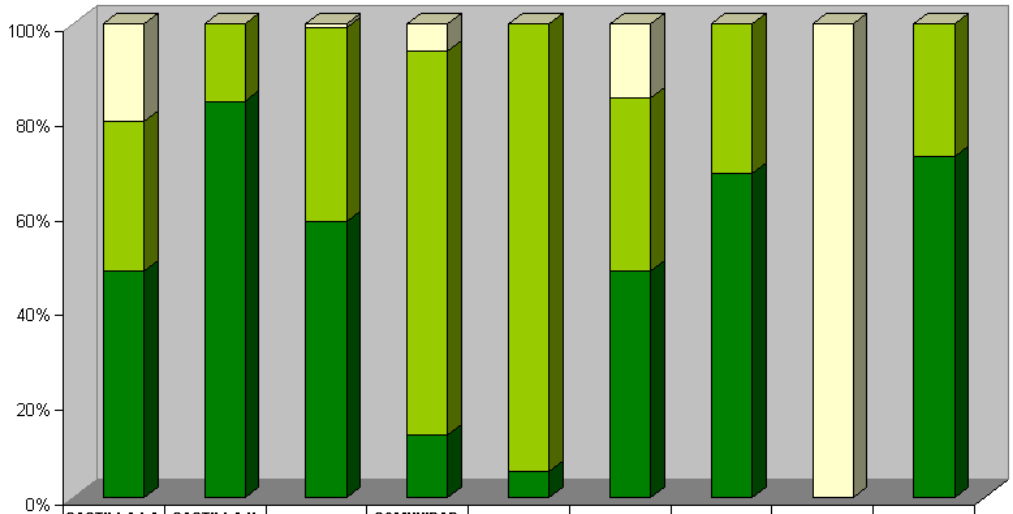
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m² de techo)



Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)

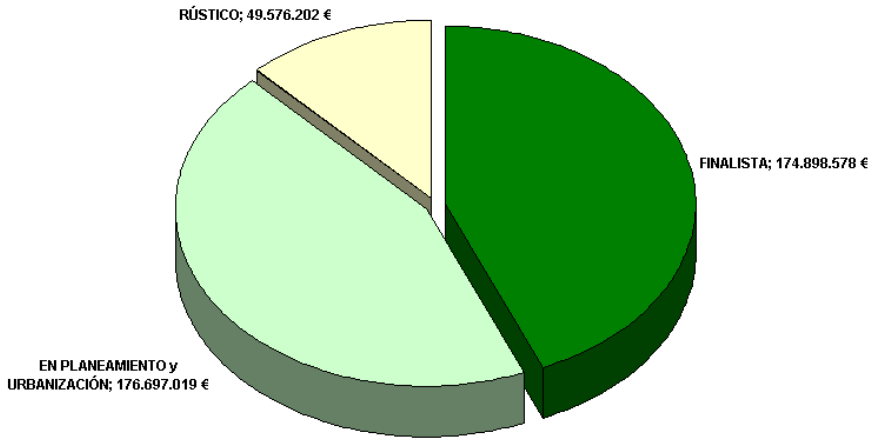


Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (Euros)



	CASTILLA LA MANCHA	CASTILLA Y LEÓN	CATALUÑA	COMUNIDAD VALENCIANA	MADRID	ANDALUCÍA	ARAGÓN	BALEARES	CANTABRÍA
RÚSTICO	19.889.765 €	0 €	1.107.844 €	3.130.767 €	0 €	8.790.718 €	0 €	16.657.108 €	0 €
EN PLANEAMIENTO y URBANIZACIÓN	30.483.670 €	262.118 €	54.403.074 €	43.334.943 €	21.506.118 €	20.528.981 €	2.657.422 €	0 €	3.520.693 €
FINALISTA	46.202.241 €	1.340.492 €	77.349.699 €	7.120.284 €	1.230.049 €	26.843.845 €	5.769.454 €	0 €	9.042.514 €

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



Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, la Sociedad tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2014 que corresponde a dichos suelos:

Concepto	Millones de euros
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	57,64
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	3,5
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	16,9
Suelos señalizados en operaciones de compra vigentes	3,8
Total derechos sobre suelo	**81,8**

Avance suelo

En el último trimestre del 2014, la Sociedad ha resultado adjudicataria de suelo en **Boadilla del Monte (Madrid)**, ubicado concretamente en la Actuación de Dotación (AD6) en Valdecabañas, para uso residencial unifamiliar, y con una edificabilidad estimada para el ámbito de 5.700 metros cuadrados edificables y 12 viviendas. Actualmente la Revisión del Plan General del municipio está pendiente de aprobación definitiva.

Respecto a los avances en el planeamiento y gestión de los activos en cartera, en el **Sector SUP R-6 de Estepona,** si bien se había aprobado el Proyecto de Reparcelación del ámbito el 26 de marzo de 2013, mediante acuerdo de 14 de noviembre de 2014, se han desestimado los recursos de reposición contra dicho acuerdo siendo el Proyecto firme en vía administrativa, y ha sido remitido al Registro de la Propiedad para su inscripción.

Y en relación al **Sector 102 de Santa Cruz de Bezana** durante el 2014 se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización mediante resolución de 20 de junio de 2014, y se ha inscrito en Proyecto de Reparcelación del ámbito con fecha 1 de diciembre de 2014.

1.5.2.- Promoción Residencial

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2014 ha sido la siguiente

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2013 (unidades)	**233**
Viviendas entregadas en 2014 (Unidades)	(55)
Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2014 (unidades)	**178**

De las 55 unidades entregadas en el 2014, 30 unidades corresponden a operaciones realizadas con una sociedad vinculada a una entidad financiera y 25 unidades a ventas directas a particulares. La materialización de las operaciones es consecuencia de una ligera mejora en el mercado de vivienda y es indicativo de la posibilidad de ir liquidando el stock si se ofrecen precios a los que el mercado está dispuesto a absorberlo. Los acuerdos de comercialización firmados con entidades financieras y el contar con activos libres de cargas favorecen que se pueda ofrecer el stock a precio asumible por el mercado, por lo que se espera que esta mejora se mantenga para el año 2015 y siga contribuyendo a la generación de recursos para la Sociedad.

A continuación se detalla el stock de viviendas por tipología y ubicación geográfica.

Stock por tipo de vivienda 31-dic-14		
	Unidades	%
1ª residencia	177	99,4%
2ª residencia	1	0,6%
TOTAL	178	100,0%

Stock por Comunidad Autónoma 31-dic-14		
	Unidades	%
Andalucía	0	0,0%
Castilla-La Mancha	150	84,3%
Comunidad Valenciana	13	7,3%
Madrid	15	8,4%
TOTAL	178	8,4%
		100,0%

Avance residencial

Tras varios años sin iniciar nuevas promociones, Quabit, a través de la sociedad filial Iber Activos Inmobiliarios, S.L. ha iniciado las obras de una nueva promoción de viviendas en Zaragoza.

Esta nueva promoción se denomina **Residencial Parque de los Tilos** y está ubicada en la zona de Miralbueno. Consta de 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con garaje y trastero, en una urbanización privada equipada con piscina, pista de pádel y zonas ajardinadas. La promoción corresponde a la Fase 3 del proyecto, cuya salida a venta e inicio de obras se ha acelerado dado el buen ritmo de comercialización experimentado en las fases anteriores (más del 50% del stock se ha liquidado durante el pasado ejercicio). Está prevista la finalización de las obras a finales de 2016.

1.5.3.- Patrimonio en Explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación de la Sociedad provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es del 36% y 42%, respectivamente.

En el primer trimestre del año 2014 y dentro del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero, la Sociedad ha vendido un edificio de 34 viviendas protegidas en alquiler situado en Valencia.

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

1.6.1.- Evolución de la acción

La cotización de Quabit ha evolucionado desde 0,118 euros al cierre de diciembre de 2013 a 0,060 al cierre de diciembre de 2014, lo que representa una disminución del 49,15%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó un aumento del 3,54% 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 1,41% y el Ibex Small Cap bajaba un 13,07% en el mismo periodo.

Índices	31/12/2014	31/12/2013	Var. % 2014
Ibex 35 (España)	10.279,50	9.916,70	3,53 %
Servicios financieros e Inmobiliarios	752,19	741,55	1,41 %
Ibex Small Cap	4.322,10	4.887,10	(13,07%)

Fuente: Infobolsa

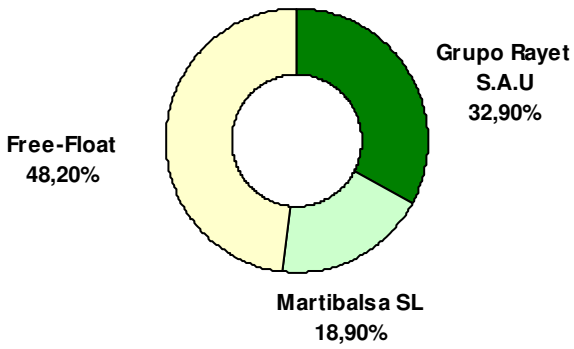
Evolución Bursátil de 31/12/2013 a 31/12/2014	
Cotización al cierre 31/12/2013 (€/acción)	0,118
Cotización al cierre 31/12/2014 (€/acción)	0,060
% Variación	(49,15%)
Capitalización bursatil al cierre 31/12/14 (€)	86.647.701
Cotización máxima (€/acción)	0,1490
Cotización mínima (€/acción)	0,0600
Cotización media (€/acción)	0,1019
Volumen medio diario de contratación (títulos)	9.383.179
Títulos negociados en el periodo	2.392.710.528
Volumen medio diario de contratación (€)	1.048.801
Efectivo negociado en el periodo (€)	267.444.255
Número total de acciones en circulación	1.444.128.352

Fuente: Infobolsa

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

1.6.2.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014.



Los porcentajes de participación del gráfico anterior resultan de calcular el cociente entre el número de los derechos de votos notificados por los accionistas significativos a través de las correspondientes notificaciones disponibles en el Registro de Participaciones significativas y autocartera accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el número total de acciones emitidas a 31 de diciembre de 2014, que es de 1.463.615.532. De estos títulos, a 31 de diciembre de 2014, 19.487.180 acciones estaban en trámites para su admisión a cotización en los mercados de valores. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales ya han sido admitidas a cotización.

Con fecha 28 de marzo de 2014, Martibalsa, S.L. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó que su porcentaje de participación había descendido el umbral del 20%, pasando a ser su nuevo porcentaje de participación notificada 19,74%.

El 2 de julio de 2014 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 que había transmitido 20.877.386 acciones.

1.7.- Órganos de Gobierno

El 26 de junio de 2014 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.

No se han producido cambios en los órganos de gobierno durante el año 2014. 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
Dña. Claudia Pickholz	Consejero Independiente	Vocal
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretario No Consejera	Vicesecretario

2.- PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD 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

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que tengan relevancia.

4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2014 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad de la Sociedad.

5.- ACCIONES PROPIAS

Con fecha 28 de Junio de 2011, la Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración, a la

realización de operaciones de compra-venta de acciones. La cuantía máxima autorizada es del 10% del capital social y el plazo de vigencia de la autorización era de 5 años. La Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2014 ha acordado la ampliación de esta autorización por otros 5 años. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2014 es de 928.441 acciones que representan 9 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 10%. No se han realizado operaciones con acciones propias durante el año 2014.

6.- INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 540 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital), que ha sido modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte de este Informe de Gestión (Ver apartado 7, siguiente) .

7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014

C.I.F.	A96911482

DENOMINACIÓN SOCIAL
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
CAPITAN HAYA, 1, 16º, (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
23/12/2014	14.636.155,32	1.463.615.532	1.463.615.532

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	276.911.852	18,92%
GRUPO RAYET, S.A.U.	481.126.671	0	32,87%

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.	276.911.852

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
MARTIBALSA, S.L.	28/03/2014	Se ha descendido el 20% del capital Social
GRUPO RAYET, S.A.U.	03/07/2014	Se ha descendido el 35% del capital Social

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	31	481.126.671	32,87%
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.	481.126.671

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	32,87%

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
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
GRUPO RAYET, S.A.U.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Quabit Inmobiliaria con Grupo Rayet, S.A.U. y sus sociedades dependientes durante el ejercicio 2014 han mantenido poca actividad de índole comercial. Las transacciones realizadas durante el año 2014 se describen en la Nota 32 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2014. El saldo deudor con Grupo Rayet asciende a 33.192 miles de euros, éste se deriva principalmente de créditos otorgados por Quabit, y el saldo acreedor asciende a 2.332 miles de euros.

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:

En el ejercicio no se han producido hechos de este tipo.

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	0,06%

(*) 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 26 de junio de 2014, adoptó en su punto Sexto del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

6.1 Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sociedades por ella dominada, según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, y con los siguientes requisitos y condiciones:
(a) El valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose a las que ya posea la Sociedad y/o Sociedades filiales, no podrá exceder del límite porcentual máximo del 10% del capital social de la Sociedad, conjuntamente, si fuese el caso, con las de otras sociedades del Grupo.
(b) Las adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.
(c) Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 148 c) de la Ley de Sociedades de Capital, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la Sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas.
(d) La adquisición, comprendidas las acciones que la Sociedad, o la persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de aquélla, hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, podrá realizarse siempre que no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles. A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.
(e) El informe de gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.
(f) El precio de adquisición o valor de la contraprestación por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas , 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.
6.2 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, actualmente en vigor, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.
6.3 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.
6.4 Sustituir y dejar sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2011.
6.5 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.

Sí ☐ 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:

Sí ☐ 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 asunción 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**	
26/06/2013	64,63%	0,54%	0,00%	0,00%	65,17%
26/06/2014	35,25%	1,15%	0,00%	0,00%	36,40%

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

Sí [X] 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 [X] 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, se puede acceder al contenido de gobierno corporativo en el siguiente link:http://grupoquabit.com/es/index.asp?MP=32&MS=78&MN=2

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	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		CONSEJERO	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE CALVET SPINATSCH		VICEPRESIDENTE	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ		CONSEJERO	07/02/2008	26/06/2014	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:

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	Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	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	Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	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.

En el ejercicio 2015 el Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch ha percibido de la Sociedad una remuneración en virtud de una prestación de servicios realizada en el ejercicio 2014 que consta en el Informe Anual de Remuneraciones, y que no se ha juzgado significativa.

El Consejo de Administración entiende que dicho consejero puede seguir desempeñando sus funciones en calidad de consejero independiente, dado que el importe de la retribución acordada con el Sr. Calvet por las labores de adicionales contratadas por la Sociedad, en virtud de su relación de negocios en calidad de asesor o consultor, no supone una cantidad significativa para el consejero, atendidas tanto su retribución como consejero independiente y presidente de la CANR como su patrimonio global, ni para la Sociedad, quedando por tanto permitida su consideración de consejero independiente conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 529 duodecies 4 de la Ley de Sociedades de Capital.

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 2014	**Ejercicio 2013**	**Ejercicio 2012**	**Ejercicio 2011**	**Ejercicio 2014**	**Ejercicio 2013**	**Ejercicio 2012**	**Ejercicio 2011**
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%	50,00%	33,00%	33,00%

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	1	25,00%	25,00%	16,00%	14,00%

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:

Explicación de los motivos
El número de Consejeras en la Sociedad no es ni escaso ni nulo, por lo que este apartado no le resulta de aplicación.

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:

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
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	BULWIN INVESTMENTS SOCIMI, S.A.	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 ☒

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**	

	Sí	No
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)	1.025
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)	1.025

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 MIGUEL ÁNGEL HERRANZ GARCÍA	ALTO DIRECTIVO
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	ALTO DIRECTIVO
DOÑA SUSANA GUTIERREZ GARCIA	ALTO DIRECTIVO
DON MIGUEL ÁNGEL CLAVEL VILLANUEVA	ALTO DIRECTIVO
DON JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	ALTO DIRECTIVO
DOÑA NURIA DÍAZ SANZ	ALTO DIRECTIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	626

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:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

GRUPO RAYET, S.A.U.

Descripción relación:

El Consejero D. Alberto Pérez Lejonagoitia es Apoderado del accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí [X] No [ ]

Descripción modificaciones
En el mes de mayo de 2014, y previa propuesta de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, (en adelante, la "CANR") el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la modificación del Reglamento del Consejo de Administración para adaptarlo de forma más conveniente a la actual situación de la compañía, teniendo en cuenta la existencia de una única Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones que aglutina las funciones tanto de la Comisión de Auditoría, como las de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. Asimismo, se han introducido determinadas mejoras de carácter técnico.

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 13.7 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 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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), 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.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí [X] 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 incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
. Cuando resulten gravemente amonestados por la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada).
. 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 [X] 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. 1. El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros, previo informe de la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), y asumirá la presidencia de todos los órganos de gobierno y administración de la Sociedad, a excepción de la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y la Comisión de Auditoría, respectivamente, de existir ambas de forma separada), 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 cargo de Presidente podrá recaer en un consejero ejecutivo. En este caso, la designación del Presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo de Administración. 3. Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar y presidir las reuniones del 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. En caso de que el Presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del 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 9.5 del Reglamento del Consejo de Administración establece que en caso de que el Presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente. Asimismo, en el apartado 7 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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), 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 [X] No [ ]

Explicación de las reglas
El apartado 5 del artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración establece que en caso de que el Presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del 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 articulo 14 del Reglamento del Consejo de Administracion, los Consejeros deberán asistir personalmente a las sesiones del Consejo y, cuando excepcionalmente no puedan hacerlo, procuraran transferir su representacion a otro miembro del Consejo de Administración que ostente su misma condición, incluyendo las oportunas instrucciones lo más precisas posibles. En cualquier caso, los consejeros no ejecutivos sólo podrán transferir su representación a otro consejero no ejecutivo. 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	18
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 de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	10

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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada) 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 [X] 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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada) 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 la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones (CANR) 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 la Comisión, 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.

- Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente; la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y las operaciones con partes vinculadas, salvo que su conocimiento sea atribuido estatutariamente a otra comisión que, deberá tener una composición formada en su totalidad por consejeros no ejecutivos, estar integrada por, al menos, dos consejeros independientes, uno de los cuales deberá ser el presidente.

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:

Sí ☒ No ☐

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	23	0	23
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	12,80%	0,00%	12,80%

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.

Sí ☐ 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	7	7
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	54,00%	54,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí ☒ 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:

Sí [X] 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.

No obstante, 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 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 tendrán el deber de exigir y el derecho de recabar de la Sociedad la información que sea necesaria y adecuada 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 [X] No [ ]

Explique las reglas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.
Los Consejeros Dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros Dominicales.
Las propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la CANR (o de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada).
El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún Consejero Independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada). En particular se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que impida su calificación como Independiente.

También podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el artículo 8.5.
Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:
- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados;

- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;

- Cuando resulten gravemente amonestados por la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada).

- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Los Consejeros estarán obligados a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

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 algunos 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), y que estaban vigentes en el ejercicio 2014, 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, entendiendo 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 por extinción de su contrato por decisión del Consejo de Administración sin causa justa, o motivado por incumplimiento de las obligaciones de la sociedad previstas en el contrato o por un cambio de control en la sociedad, entendiéndose por tal lo descrito en el citado contrato. La indemnización será de dos anualidades del salario fijo. Además existe acuerdo con el Director Financiero de la compañía de Indemnización de media anualidad de su salario bruto fijo anual según la causa del cese y si se produce durante el tercer y cuarto año a contar desde la fecha del contrato (01/01/2013). A partir del quinto inclusive ya no existiría dicha garantía estando a lo que en este sentido indique el Estatuto de los trabajadores a estos efectos de acuerdo a su antigüedad.

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

Nombre	Cargo	Tipología
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	33,00%
% de consejeros dominicales	33,00%
% de consejeros independientes	33,00%
% de otros externos	0,00%

Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Tipología
DON JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	Independiente
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	33,00%
% de consejeros independientes	67,00%
% 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 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	1	33,00%	1	33,00%	1	33,33%	1	33,33%

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 EJECUTIVA:
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.

COMISIÓN DE AUDITORÍA, NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:
En relación con la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece 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.

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 EJECUTIVA: La Sociedad cuenta con un reglamento propio de dicha Comisión aprobado en fecha 21 de diciembre de 2012. Durante el ejercicio 2014 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 dado que, tras reducir en 2013 el número de miembros del Consejo de Administración a cuatro, no resultaba en la práctica necesario tratar las cuestiones en la Comisión Ejecutiva, pudiéndose abordar en el pleno del Consejo.

COMISIÓN DE AUDITORÍA, NOMBRAMIENTOS, Y RETRIBUCIONES: La Sociedad no cuenta con un reglamento propio de dicha Comisión, pero el Reglamento del Consejo de Administración tiene un artículo dedicado exclusivamente a regular la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones (artículo 16). Durante el ejercicio 2014 no se ha modificado la regulación de esta 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. La regulación de la Comisión se encuentra disponible en la Web de la compañía y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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 [X] No [ ]

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

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 CANR.

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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), 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	Compras de bienes terminados o no	266
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Otras	358

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	223
DON JORGE CALVET SPINATSCH	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Asesoría recibida de una sociedad vinculada a un miembro del órgano de administración	Contratos de colaboración	25

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.

0 (en miles de Euros).

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 apartado F de este informe.

• 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 y Retribuciones. En este sentido, el artículo 16.b)6 del Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad, en relación con la Pólitica 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, fiscales, 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: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 ha vivido en los últimos ejercicios una situación de retrocesión, lo cual ha tenido 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.
2. Alta competitividad del sector: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: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, dificultad que 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.
4. Iliquidez de las inversiones inmobiliarias: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.
5. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos: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: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: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 iliquidez de las inversiones inmobiliarias y de financiación.
8. Riesgos asociados a la actividad del suelo y promoción: pueden destacarse los siguientes:
(a)el riesgo de incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente, así como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten inexactas, podrían disminuir la rentabilidad de determinados proyectos.
(b)los riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
(c)el riesgo de no obtener los permisos o licencias necesarios para el desarrollo de la actividad o de sufrir una dilación inusual en la obtención de los mismos.
(d)el riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado el Grupo como agente de edificación, durante un periodo de 10, 3 y 1 año, en función de la entidad de dichos daños.
(e)el riesgo de retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría conllevar el pago de penalizaciones a los clientes así como unos mayores gastos financieros.
(f)el riesgo de venta de inmuebles construidos y terrenos adquiridos.
9. Marco regulador relativo a las áreas de gestión de suelo y promoción y posibles cambios en la legislación:Las actividades que realiza el Grupo Quabit en el ámbito de la promoción y gestión de suelo están sujetas a las leyes, reglamentos y requisitos administrativos

vigentes. Un cambio en el marco regulador podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera del Grupo.
10.Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles:Las promociones de viviendas realizadas por el Grupo Quabit, se llevan a cabo normalmente mediante la contratación de un presupuesto “llave en mano”, realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra son, en principio, asumidos por la empresa constructora o la dirección facultativa. No obstante, puede darse la situación en la que ninguno de los anteriores esté dispuesto a asumir dicha responsabilidad, teniendo que ser el Grupo Quabit quien haga frente a los gastos derivados de dichas reclamaciones, sin perjuicio de que pueda emprender acciones legales para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.
11.Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario:La multiplicidad de entes con potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario, da lugar a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementar los tipos de gravámenes ya existentes, lo cual puede afectar al precio final de la vivienda y a generar cierta incertidumbre en cuanto al precio final que tendrá que afrontar el posible comprador.

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. Con el esperado repunte del sector, volverán a ser de relevancia los riesgos asociados a la actividad de promoción y gestión de suelo.

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.

Riesgos de iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Circunstancias que lo han motivado: La Sociedad Dominante se ha protegido de este riesgo mediante los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero que han permitido tanto la generación de liquidez como el aplazamiento de vencimientos. En el caso de tres sociedades del Grupo (dos sociedades multigrupo y una asociada), durante el año 2014 se han producido vencimientos de deuda, fundamentalmente deuda bancaria, sin que existiera posibilidad de obtener recursos suficientes para afrontarlos. Esto ha llevado a tomar decisiones sobre el pago a los acreedores con los activos existentes en las sociedades y al registro de provisiones por deterioro de las inversiones del Grupo en ellas.

Funcionamiento de los sistemas de control: El Grupo, junto con los otros socios de estas participadas, ha venido negociando, con carácter previo al vencimiento de las deudas, fórmulas que permitieran la continuidad de estas sociedades con acuerdos de renegociación de condiciones. Las decisiones sobre los acuerdos finalmente tomados han primado el hecho de que no se produjeran tensiones de liquidez en el Grupo, por el posible soporte adicional a estas sociedades.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Planes de respuesta

Durante el año 2014 la Sociedad Dominante ha concretado operaciones que han disminuido de forma relevante su exposición a los distintos riesgos inherentes a la situación patrimonial y financiera, de forma que se han reducido de manera significativa los elementos de incertidumbre de los últimos años. Este cambio de situación ha sido consecuencia principalmente de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero que han acabado de materializarse en el primer trimestre del año 2014.

Con ello y con la recuperación del sector que ya ha presentado síntomas de mejora en el año 2014 y que ofrece expectativas consensuadas de crecimiento para los próximos años, la gestión de los riesgos del Grupo, sin perder de vista los inherentes a la evolución financiera y patrimonial, va a volver a centrarse en los riesgos asociados a la actividad de promoción y gestión de suelo.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa 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 ha establecido en su Reglamento del Consejo que se reserva la compentencia sobre el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Asimismo, el citado Reglamento establece que la Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones (o en su caso, de la Comisión de Auditoría, de exisitr ésta de forma separada), velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

(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 de la 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, incluidos los fiscales, 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. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, y asegurar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

5. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por la Comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.

6. 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.

7. Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. La Comisión 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 C.2.3 y C.2.4 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.

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 SCIIF, 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 de 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, sí la relevancia lo determina, por el Consejo de Administración previa recomendación 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 Estados Financieros 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 comunican a la Sociedad las debilidades de control interno que se pudieran haber puesto de manifiesto en el desarrollo de su trabajo. Eventualmente presentan un informe resumen de esas debilidades que, tras la discusión con la Dirección Financiera y la de Planificación y Control, se eleva a la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones. La Sociedad pretende que este informe se convierta en un producto adicional de la auditoría y, por tanto, tenga una periodicidad, al menos, anual.

F.6 Otra información relevante

Los elementos relevantes del control de la información financiera se han centrado en 2014 en las operaciones singulares realizadas durante el año que, básicamente, buscando asegurar el correcto tratamiento de: (i) el registro de las operaciones firmadas en 2014 dentro del acuerdo de reestructuración y, (ii) el impacto sobre el registro de sociedades multigrupo de acuerdo con la NIIF 11 y su aplicación retrospectiva.

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. Se considera que debe mejorarse la formalización del sistema para poder someter el mismo a la opinión del auditor. La Sociedad tiene previsto avanzar en 2015 en esa sistematización de documentación, priorizando los procesos más relevantes y también, conociendo el criterio del auditor en cuanto a los requisitos mínimos que debería tener el sistema para poder ser revisado.

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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X]

La sociedad cuenta con cuatro (4) consejeros a 31 de diciembre de 2014 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 [X] 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 [X] Explique [ ]

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple [X] 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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengan 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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) podrán recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables 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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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. Está previsto que en el año 2015 se desdoble en la Comisión de Auditoría y la de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno previstas en la Ley de Sociedades de Capital tras la modificación por Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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, Nombrmamientos, 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 los apartados A.1, A.2, A.3 y A.8 la compañía hace constar que en fecha 23 de diciembre de 2014 se otorgó la última escritura de aumento de capital social de la compañía. Sin embargo, dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil en fecha 21 de enero de 2015. Como consecuencia de la citada operación de ampliación, el capital social final ascendió a 14.636.155,32 Euros, siendo el número de derecho de voto 1.463.615.532. En consecuencia, los porcentajes declarados en los citados apartados han sido calculados teniendo en cuenta el citado capital social final otorgado en escritura pública a fecha 31 de diciembre de 2014, pudiendo por tanto no coincidir con la información pública que consta en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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 25/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí [ ] No [X]

Informe de Auditoría Independiente

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 2014

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

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

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (la sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado de 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas 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 a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y 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 en España.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en las notas 2.5, 2.6, 2.7, 2.12 y 2.10 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que 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 ha de ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante 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 2014. 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.

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/01556
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Juan Antonio Soto Gomis

27 de febrero de 2015

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2014 e
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2014

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

Nota		Pág.
	Balances de situación consolidados	4
	Cuenta de resultados consolidada	6
	Estado de resultado global consolidado	7
	Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	8
	Estado de flujos de efectivo consolidado	9
	Notas a las cuentas anuales consolidadas	
1	Información general	10
2	Resumen de las principales políticas contables	
	2.1. Bases de presentación	13
	2.2. Principios de consolidación	18
	2.3. Información financiera por segmentos	20
	2.4. Transacciones en moneda extranjera	20
	2.5. Inmovilizado material	21
	2.6. Inversiones inmobiliarias	22
	2.7. Activos intangibles	23
	2.8. Costes por intereses	24
	2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	24
	2.10. Activos financieros	25
	2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura	26
	2.12. Existencias	27
	2.13. Cuentas comerciales a cobrar	28
	2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo	29
	2.15. Capital social	29
	2.16. Subvenciones oficiales	29
	2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29
	2.18. Recursos ajenos	29
	2.19. Impuestos corrientes y diferidos	30
	2.20. Prestaciones a los empleados	30
	2.21. Provisiones	30
	2.22. Reconocimiento de ingresos	30
	2.23. Arrendamientos	31
	2.24. Contratos de construcción	32
	2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta	32
	2.26. Distribución de dividendos	32
	2.27. Medio ambiente	32
	2.28. Combinaciones de negocio	33
	2.29. Comparación de la información	33
	2.30. Transacciones con partes vinculadas	33
	2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidado	34
3	Gestión del riesgo financiero	34
	3.1. Factores de riesgo financiero	34
	3.2. Gestión del riesgo de capital	36
4	Estimaciones y juicios contables	36
5	Información financiera por segmentos	38
6	Inmovilizado material	42
7	Inversiones inmobiliarias	44
8	Activos intangibles	46
9	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	47
10	Activos financieros	53

Nota		Pág.
11	Instrumentos financieros derivados	59
12	Existencias	59
13	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	61
14	Efectivo y equivalentes al efectivo	62
15	Contratos de Construcción	62
16	Capital social, prima de emisión y acciones propias	63
17	Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio	69
18	Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante	69
19	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	69
20	Recursos ajenos	70
21	Administraciones públicas	73
22	Impuestos diferidos	74
23	Provisiones y otros pasivos	76
24	Importe neto de la cifra de negocio y otros ingresos de explotación	79
25	Otros gastos de explotación	80
26	Gastos de personal e información de plantilla	80
27	Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo	81
28	Ingresos y gastos financieros	81
29	Impuesto sobre las ganancias	81
30	Ganancias por acción	84
31	Contingencias	84
32	Saldos y transacciones con partes vinculadas	86
33	Uniones temporales de empresas (UTEs)	93
34	Compromisos	93
35	Combinación de negocios	94
36	Medio ambiente	94
37	Hechos posteriores	95
38	Honorarios de auditores de cuentas	95
39	Información legal relativa al Consejo de Administración	95
	Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	96
	Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	97
	Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	98
	Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación	99
	Anexo V – Estado consolidado de situación financiera al inicio del período comparativo más antiguo	100

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
(En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2014	31/12/2013 Reexpresado (*)	1/1/2013 Reexpresado (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Activos intangibles	**8**	16.899.009	16.905.080	16.934.551
Inmovilizado material	**6**	467.339	610.205	2.695.552
Inversiones inmobiliarias	**7**	18.050.000	21.046.900	48.135.749
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	**9**	2.925.433	2.891.974	3.148.666
Activos financieros no corrientes	**10**	5.901.914	5.409.446	10.226.129
Otros activos no corrientes	**31**	23.434.462	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	**22**	11.155.690	8.736.887	13.830.635
Total activo no corriente		**78.833.847**	**79.034.954**	**118.405.744**
ACTIVO CORRIENTE:				
Existencias	**12**	317.221.323	435.199.755	737.219.283
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**13**	9.060.504	10.387.771	13.156.131
Activos financieros corrientes	**10**	52.881.833	87.412.319	121.404.033
Administraciones Públicas deudoras	**21**	710.444	716.317	420.470
Otros activos corrientes		460.254	1.439.967	471.011
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**14**	4.691.956	7.395.324	1.742.191
Total activo corriente		**385.026.314**	**542.551.453**	**874.413.119**
TOTAL ACTIVO		**463.860.161**	**621.586.407**	**992.818.863**

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver nota 2.1 y Anexo V.

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2014	31/12/2013 Reexpresado (*)	1/1/2013 Reexpresado (*)
PATRIMONIO NETO:				
Capital social	**16**	14.636.155	13.786.069	12.801.454
Prima de emisión de acciones	**16**	18.148.475	9.302.638	-
Acciones propias	**16**	(365.880)	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles	**17**	2.727.214	1.280.145	1.280.145
Otras reservas	**17**	(51.326.211)	(55.555.046)	20.402.098
Beneficios atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	**30**	53.094.467	7.017.141	(76.725.468)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		**36.914.220**	**(24.534.933)**	**(42.607.651)**
Intereses minoritarios		(426.943)	384.461	50.038
Total patrimonio neto		**36.487.277**	**(24.150.472)**	**(42.557.613)**
PASIVO NO CORRIENTE:				
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.052	64.134	64.635
Deudas con entidades de crédito	**20**	25.711.758	28.869.560	48.784.726
Pasivos financieros no corrientes	**20**	296.251	329.536	476.643
Pasivos por impuestos diferidos	**22**	6.155.690	8.736.887	13.830.635
Provisiones para riesgos y gastos	**23**	34.711.964	48.060.113	40.219.986
Total pasivo no corriente		**66.939.715**	**86.060.230**	**108.376.625**
PASIVO CORRIENTE:				
Deudas con entidades de crédito	**20**	314.380.572	492.420.337	862.236.400
Pasivos financieros corrientes	**20**	5.606.076	5.808.844	8.382.360
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**19**	12.216.647	16.029.094	25.116.886
Anticipos de clientes	**12**	1.382.205	2.074.660	2.507.983
Administraciones Públicas acreedoras	**21**	12.090.717	13.210.069	15.534.834
Otros pasivos corrientes	**23**	14.756.952	30.133.645	13.221.388
Total pasivo corriente		**360.433.169**	**559.676.649**	**926.999.851**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**463.860.161**	**621.586.407**	**992.818.863**

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver nota 2.1 y Anexo V.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(En Euros)

	Nota	31/12/2014	31/12/2013 Reexpresado (*)
Importe neto de la cifra de negocio	**24**	55.222.319	179.676.407
Aprovisionamientos		(139.676.273)	(429.644.714)
Otros ingresos de explotación	**24**	133.504.423	202.492.635
Variación de las provisiones de tráfico	**12-13**	22.607.325	93.070.185
Beneficio (pérdida) por contratos de opción de compra	**23**	12.826.857	(17.531.556)
Gastos de personal	**26**	(2.794.098)	(3.449.002)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	**6-8**	-	(18.903)
Amortización	**6-8**	(134.602)	(202.535)
Deterioro del fondo de comercio	**35**	-	(3.480.969)
Otros gastos de explotación	**25**	(10.793.789)	(10.591.272)
Resultados por venta de inmovilizado	**7**	782.969	(12.908.532)
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	**27**	-	2.221.442
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	**7**	(250.000)	(196.900)
Resultado de explotación		**71.295.131**	**(563.714)**
Ingresos financieros	**28**	4.731.965	43.314.041
Gastos financieros	**28**	(12.345.285)	(27.928.303)
Deterioro de instrumentos financieros	**10**	(2.600.552)	(2.966.971)
Resultado financiero neto		**(10.213.872)**	**12.418.767**
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	**9**	**(13.798.196)**	**(4.914.828)**
Resultados antes de impuestos		**47.283.063**	**6.940.225**
Impuestos	**29**	5.000.000	-
Resultado neto		**52.283.063**	**6.940.225**
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	**30**	53.094.467	7.017.141
Intereses minoritarios		(811.404)	(76.916)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	**30**	0,04	0,01
Diluidas	**30**	0,04	0,01

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver nota 2.1

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (En Euros)

	31 de diciembre de 2014			31 de diciembre de 2013		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	53.094.467	(811.404)	52.283.063	7.017.141	(76.916)	6.940.225
OTROS RESULTADOS GLOBALES	-	-	-	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	53.094.467	(811.404)	52.283.063	7.017.141	(76.916)	6.940.225

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

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(En Euros)

	Capital Social (Nota 16)	Prima de emisión de acciones (Nota 16)	Acciones Propias (Nota 16)	Reservas Indisponibles (Nota 17)	Otras Reservas (Nota 16)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
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 9)	984.615	9.302.638	-	-	(1.320.337)	-	-	8.966.916
Venta de participaciones a socios externos	-	-	-	-	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)**
Total resultado global	-	-	-	-	-	53.094.467	(811.404)	52.283.063
Ampliación de capital (Nota 9)	850.086	8.845.837	-	-	(1.341.237)	-	-	8.354.686
Aplicación de resultado	-	-	-	1.447.069	5.570.072	(7.017.141)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**14.636.155**	**18.148.475**	**(365.880)**	**2.727.214**	**(51.326.211)**	**53.094.467**	**(426.943)**	**36.487.277**

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Notas	31/12/2014	31/12/2013 (Reexpresado) (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		47.283.063	6.940.225
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	**6-8**	134.602	202.535
Deterioro de fondo de comercio	**35**	-	3.480.969
Deterioro de activos y variación de provisiones	**12- 13- 23**	(22.607.325)	(93.070.185)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(106.660.069)	(209.008.054)
Resultado financiero neto	**28**	7.613.320	15.385.738
Resultado neto por venta de activos no corrientes	**7 - 27**	(782.968)	10.687.090
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	**7**	250.000	196.900
Resultados de participaciones en asociadas	**9**	13.798.196	4.914.828
Resultado ajustado		**(60.971.181)**	**(260.269.954)**
Pagos por impuestos de las ganancias	**22 - 29**	-	-
Otras variaciones de Administraciones Públicas	**21**	26.842	-
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		**26.842**	**-**
Existencias y pagos anticipados	**12**	106.611.107	431.378.855
De cuentas a cobrar y depósitos	**13**	(260.631)	2.301.759
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	**12 -19**	(7.507.641)	(14.299.154)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		**98.842.835**	**419.381.460**
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		**37.898.496**	**159.111.506**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros	**10**	1.711.476	(1.755.845)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	**6-8**	(2.894)	(13.895)
Otros activos	**10**	(73.091)	-
		1.635.491	**(1.769.740)**
Desinversiones			
Intereses cobrados	**10**	1.111.174	35.829
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	**6-8**	3.546.300	15.890.691
Activos financieros y otras inversiones	**10**	3.185.552	6.609.691
		7.843.026	**22.536.211**
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		**9.478.517**	**20.766.471**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	**20**	(6.230.937)	(19.959.924)
Amortización financiación con entidades de crédito	**20**	(53.779.305)	(188.025.719)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	**20**	1.324.993	26.813.574
Amortización de otra financiación	**20**	(1.149.772)	(845.803)
Obtención de otra financiación	**20**	58.717	5.775
Ampliación de capital social	**16**	9.695.923	10.287.253
Venta en participaciones a socios minoritarios		-	(2.500.000)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		**(50.080.381)**	**(174.224.844)**
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		**(2.703.368)**	**5.653.133**
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	**14**	**7.395.324**	**1.742.191**
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	**14**	**4.691.956**	**7.395.324**

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver nota 2.1

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

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

1. Información general

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por diecisiete sociedades: Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, ocho sociedades dependientes (siete dependientes en 2013), cuatro asociadas (cinco asociadas en 2013) y cinco negocios conjuntos (cinco en 2013). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en cuatro uniones temporales de empresas (cuatro en 2013) (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 los Anexos II y III a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas y negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de participación patrimonial.

En el Anexo IV a esta nota se desglosan los datos de identificación de Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional en los estados financieros de la Sociedad Dominante.

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, nº 1, 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 2014 y 2013 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 25 de febrero de 2015 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 2013 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 26 de junio de 2014.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Año 2014

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido en el año 2014 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Cambios en el perímetro de consolidación en el año 2014

- *Bulwin Investments*, SOCIMI: El 10 de septiembre de 2014 se ha constituido esta sociedad cuyo capital es propiedad al 100% de Quabit Inmobiliaria, S.A. La inversión en el año 2014 ha sido de 60 miles de euros.

- *Landscape Osuna, S.L.:* En 2014 el cambio en el perímetro de consolidación en relación con el existente a 31 de diciembre de 2013, corresponde al cambio en el porcentaje de participación en el negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. La Sociedad Dominante firmó en diciembre de 2013 con una entidad financiera un acuerdo de dación en pago mediante entrega de varios activos. Dentro de estos activos 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 de 2014 los socios han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión, por lo que se ha procedido al registro de esta transacción. Tras esta transmisión el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante en este negocio conjunto se ha reducido desde un 37,5 % a un 25%. Como consecuencia de esta operación el Grupo ha registrado un Resultado positivo de 2.415 miles de euros que se encuentra recogido en el epígrafe Resultado de inversiones en asociadas de la Cuenta de Resultados Consolidada.

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

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 adquirió el control sobre esta participada, que 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 35.

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 supuso 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 recogió 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 difería 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 ganó 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 fue 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 los ejercicios 2013 y 2014.

- *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 supuso un cambio en el esquema de control de esta

participada, en la que la Sociedad Dominante pasó a tener una participación del 80,15%. Esta transmisión supuso una transacción sin cambio en el control y sus efectos se registraron 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 recogen en las Reservas de la Sociedad Dominante. Adicionalmente se reconoció 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 difirió significativamente del valor registrado en libros a la fecha de esta operación.

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 2014 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 2014.

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 2013, excepto la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 11 (NIIF 11) aplicable por primera vez en este ejercicio.

A continuación se incluye un análisis de los impactos de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 en las cifras comparativas de las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2013 que se utilizan en estas Cuentas Anuales Consolidadas, identificando las principales diferencias en sus dos versiones (con y sin reexpresión).

Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013

ACTIVO	31/12/2013 (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013 (Reexpresado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	16.905.080	-	16.905.080
Inmovilizado material	610.513	(308)	610.205
Inversiones inmobiliarias	21.046.900	-	21.046.900
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	612.144	2.279.830	2.891.974
Activos financieros no corrientes	5.609.446	(200.000)	5.409.446
Otros activos no corrientes	23.434.462	-	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	10.368.399	(1.631.512)	8.736.887
Total activo no corriente	**78.586.944**	**448.010**	**79.034.954**
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	530.888.398	(95.688.643)	435.199.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.429.526	(41.755)	10.387.771
Activos financieros corrientes	58.408.485	29.003.834	87.412.319
Administraciones Públicas deudoras	979.927	(263.610)	716.317
Otros activos corrientes	2.006.160	(566.193)	1.439.967
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.041.657	(646.333)	7.395.324
Total activo corriente	**610.754.153**	**(68.202.700)**	**542.551.453**
TOTAL ACTIVO	**689.341.097**	**(67.754.690)**	**621.586.407**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2013) (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013 (Reexpresado)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	13.786.069	-	13.786.069
Prima de emisión de acciones	9.302.638	-	9.302.638
Acciones propias	(365.880)	-	(365.880)
Reservas indisponibles	1.280.145	-	1.280.145
Otras reservas	(55.555.046)	-	(55.555.046)
Beneficios atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	7.017.141	-	7.017.141
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(24.534.933)	-	(24.534.933)
Intereses minoritarios	384.461	-	384.461
Total patrimonio neto	**(24.150.472)**	**-**	**(24.150.472)**
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64.134	-	64.134
Deudas con entidades de crédito	28.869.560	-	28.869.560
Pasivos financieros no corrientes	329.536	-	329.536
Pasivos por impuestos diferidos	10.368.399	(1.631.512)	8.736.887
Provisiones para riesgos y gastos	5.504.522	42.555.591	48.060.113
Total pasivo no corriente	**45.136.151**	**40.924.079**	**86.060.230**
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	558.613.907	(66.193.570)	492.420.337
Pasivos financieros corrientes	37.923.295	(32.114.451)	5.808.844
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.267.317	(7.238.223)	16.029.094
Anticipos de clientes	5.151.055	(3.076.395)	2.074.660
Administraciones Públicas acreedoras	13.248.069	(38.000)	13.210.069
Otros pasivos corrientes	30.151.775	(18.130)	30.133.645
Total pasivo corriente	**668.355.418**	**(108.678.769)**	**559.676.649**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**689.341.097**	**(67.754.690)**	**621.586.407**

Los elementos más relevantes de los ajustes derivados de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 sobre el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

- No se producen variaciones en el Patrimonio Neto

- La reducción en los distintos epígrafes del Balance de Situación Consolidado deriva de dar de baja los activos y pasivos de los negocios conjuntos que se integraban en función del porcentaje de participación del Grupo en los mismos.

- El incremento en la partida Inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Activo no corriente es el resultante de integrar por el método de la participación aquellos negocios conjuntos que tienen un valor positivo.

- El incremento en el epígrafe Provisiones para Riesgos y gastos del Pasivo no corriente es el efecto neto de registrar la baja de los pasivos aportados por los negocios conjuntos en función del porcentaje de integración, por un importe de 712 miles de euros, y el alta de una provisión de riesgos y gastos por importe de 43.268 miles de euros correspondiente a los negocios conjuntos cuya participación tiene un valor negativo como consecuencia de las pérdidas acumuladas.

- El incremento en el epígrafe Activos financieros corrientes deriva del efecto neto del registro de la baja de los activos aportados por los negocios conjuntos en función del porcentaje de integración, por importe de 75 miles de euros y del alta, por retrocesión de la eliminación de los créditos y préstamos que la Sociedad Dominante mantiene con sus negocios conjuntos, por importe de 29.079 miles de euros.

Cuenta de Resultados Consolidada

	31/12/2013 (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013 (Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocio	181.074.782	(1.398.375)	179.676.407
Aprovisionamientos	(431.866.076)	2.221.362	(429.644.714)
Otros ingresos de explotación	202.434.049	58.586	202.492.635
Variación de las provisiones de tráfico	91.243.722	1.826.463	93.070.185
Pérdida por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	(17.531.556)
Gastos de personal	(3.449.002)	-	(3.449.002)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(18.903)	-	(18.903)
Amortización	(203.139)	604	(202.535)
Deterioro del fondo de comercio	(3.480.969)	-	(3.480.969)
Otros gastos de explotación	(10.840.377)	249.105	(10.591.272)
Resultados por venta de inmovilizado	(12.908.532)	-	(12.908.532)
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	1.104.617	1.116.825	2.221.442
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(196.900)	-	(196.900)
Resultado de explotación	(4.638.284)	4.074.570	(563.714)
Ingresos financieros	43.320.512	(6.471)	43.314.041
Gastos financieros	(30.253.538)	2.325.235	(27.928.303)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	(2.966.971)
Resultado financiero neto	10.100.003	2.318.764	12.418.767
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.478.506	(6.393.334)	(4.914.828)
Resultados antes de impuestos	6.940.225	-	6.940.225
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	6.940.225	-	6.940.225
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	7.017.141	-	7.017.141
Intereses minoritarios	(76.916)	-	(76.916)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	**0,01**	-	**0,01**
Diluidas	**0,01**	-	**0,01**

Los elementos más relevantes de los ajustes derivados de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 sobre la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

- No se produce modificación en el Resultado ni en las ganancias básicas y diluidas por acción.
- La variación en el epígrafe Resultado de inversiones en asociadas recoge el efecto del cambio en la valoración de las participaciones en negocios conjuntos en el 2013. Este importe se corresponde en valor absoluto con el signo cambiado a la retrocesión de la aportación que realizaban estos negocios conjuntos en el resto de epígrafes de la Cuenta de Resultados cuando se consolidaban por integración proporcional. Esa retrocesión es la que justifica los ajustes al resto de partidas de la Cuenta de Resultados Consolidada.

Estado de Flujos de efectivos consolidados a 31 de diciembre de 2013

	31/12/2013 (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013 (Reexpresado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	6.940.225		6.940.225
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	203.139	604	202.535
Deterioro de fondo de comercio	3.480.969	-	3.480.969
Deterioro de activos y variación de provisiones	(91.243.722)	1.826.463	(93.070.185)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(180.095.261)	28.912.793	(209.008.054)
Resultado financiero neto	(10.100.003)	(25.485.741)	15.385.738
Resultado neto por venta de activos no corrientes	11.803.915	1.116.825	10.687.090
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	196.900	-	196.900
Resultados de participaciones en asociadas	(1.478.506)	(6.393.334)	4.914.828
Resultado ajustado	**(260.292.344)**		**(260.269.954)**
Pagos por impuestos de las ganancias	-	-	-
Otras variaciones de Administraciones Públicas	49.261	49.261	-
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas	**49.261**		**-**
Existencias y pagos anticipados	432.705.294	1.326.439	431.378.855
De cuentas a cobrar y depósitos	2.285.276	(16.483)	2.301.759
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(13.575.375)	723.779	(14.299.154)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante	**421.464.456**		**419.381.460**
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	**161.172.112**	**2.060.606**	**159.111.506**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros	(2.013.392)	(257.547)	(1.755.845)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(13.895)		(13.895)
	(2.027.287)		**(1.769.740)**
Desinversiones			
Intereses cobrados	37.790	1.961	35.829
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	15.848.511	(42.180)	15.890.691
Activos financieros y otras inversiones	6.688.659	78.968	6.609.691
	22.574.960		**22.536.211**
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión	**20.547.673**	**(218.798)**	**20.766.471**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	(22.142.695)	(2.182.771)	(19.959.924)
Amortización financiación con entidades de crédito	(194.618.932)	(6.593.213)	(188.025.719)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	33.701.578	6.888.004	26.813.574
Amortización de otra financiación	(845.803)	-	(845.803)
Obtención de otra financiación	5.881	106	5.775
Ampliación de capital social	10.287.253	-	10.287.253
Venta en participaciones a socios minoritarios	(2.500.000)	-	(2.500.000)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	**(176.112.718)**	**(1.887.874)**	**(174.224.844)**
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**5.607.067**		**5.653.133**
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	**2.434.590**		**1.742.191**
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	**8.041.657**		**7.395.324**

Estado de Resultados Global y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

En estos estados no se produce ninguna variación, por lo que la versión reexpresada se corresponde con la versión sin reexpresión.

Por otra parte, el párrafo 10 de la NIC 1, que regula el contenido de los estados financieros completos, establece en su apartado f) que debe recogerse un estado de situación financiera al comienzo del ejercicio anterior cuando, entre otros supuestos, una entidad realice una reexpresión retroactiva de partida de sus estados financieros. En el Anexo V se incluye un Balance de Situación Consolidado al comienzo del año 2013.

b) Principio de empresa en funcionamiento

Gracias a las actuaciones que los administradores de la Sociedad Dominante han venido realizando en los años de crisis del sector y, tras la reestructuración del endeudamiento financiero que ha culminado en el año 2014, el Grupo ha corregido los desequilibrios en su balance y su situación financiera, de forma que el patrimonio neto de la Sociedad Dominante es a 31 de diciembre de 2014 positivo en 40,2 millones de euros (Nota 18) y los principales vencimientos de la deuda financiera han quedado aplazados hasta finales de 2016.

Se han habilitado, además, fórmulas de generación de liquidez, fundamentalmente con acuerdos de comercialización y liberación de determinados activos, que han sido operativas durante el año 2014. Adicionalmente en el año 2013 se firmó una línea de capital que ha reforzado la obtención de recursos financieros (Nota 20).

Con todo ello los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes (Nota 3.1.c)).

Con esta situación, el Grupo se encuentra bien posicionado para poder centrarse en el desarrollo de su actividad dentro del sector inmobiliario que ofrece, según consenso de las proyecciones de organismos nacionales e internacionales, perspectivas de crecimiento.

Todas estas circunstancias han mitigado de forma muy notable los elementos de incertidumbre que afectaban a la actividad del Grupo, razón por la que los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

Los negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación, como resultado de la implementación de la NIIF 11 (Ver Notas 2.1 y 2.29), inicialmente se reconocen por su coste.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de los negocios conjuntos 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 un negocio conjunto es igual o superior al importe de la participación en la misma, incluido cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo reconoce pérdidas hasta el importe máximo que le correspondería en base al porcentaje de su participación sobre el déficit patrimonial menos las plusvalías tácitas de los activos de dicha sociedad.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos 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 los negocios conjuntos.

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 participación (integración proporcional hasta el uno de enero de 2014 ver notas 2.1 y 9.2)

(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 dicha adquisición se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior al importe de la participación en la misma, incluido cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo reconoce pérdidas hasta el importe máximo que le correspondería en base al porcentaje de su participación sobre el déficit patrimonial menos las plusvalías tácitas de los activos de dicha sociedad.

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

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

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

(e) UTEs

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

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

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

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

Los estados financieros utilizados en el proceso de consolidación son, en todos los casos, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

2.3. Información financiera por segmentos

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

La actividad del Grupo 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 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 2014. 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 2014. 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 período en el que está en construcción se aplican criterios similares a los descritos en la Nota 2.5 sobre el inmovilizado material. Al finalizar dicho período las inversiones inmobiliarias resultantes se valoraran de acuerdo a los criterios descritos en el párrafo anterior y la diferencia entre el valor razonable en dicha fecha y el coste, se reconoce en el epígrafe de "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable" en la cuenta de resultados consolidada.

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

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

2.7. Activos intangibles

(a) Derechos de agente urbanizador

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

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

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2014. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Ver Nota 4 (g)).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán los activos durante la actividad normal del Grupo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan

a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

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

(b) Aplicaciones informáticas

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

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

(c) Otros activos intangibles

Los activos intangibles se presentan por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas (Véase Nota 2.9).

2.8. Costes por intereses

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

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

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

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

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

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

2.10. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Los derivados 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.

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 pérdida acumulada en el patrimonio neto se lleva inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de “Ingresos/Gastos financieros”.

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

Cuando un derivado no cumple los requisitos necesarios para la contabilidad de coberturas. Los cambios en el valor razonable se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada, dentro de 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 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 2014. 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 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

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. A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo no existen arrendamientos financieros de inmovilizado material.

(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. Véase nota 34 de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

(c) Cuando una entidad del Grupo es el arrendador

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

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

2.24. Contratos de construcción

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

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

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

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

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

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

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

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

2.26. Distribución de dividendos

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

2.27. Medio ambiente

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

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

2.28. Combinaciones de negocio

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

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

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

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

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

2.29. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras al 31 de diciembre de 2014, las correspondintes al 31 de diciembre de 2013, además del Balance de Situación Consolidado a 1 de enero de 2013.

A efectos de facilitar la comparación de las Cuentas Anuales Consolidadas con los de años anteriores, el Grupo ha procedido a reexpresar las cifras de las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2013 y modificar las notas a 31 de diciembre de 2013 aplicando retrospectivamente la NIIF 11.

En la Nota 2.1 se incluye el análisis de los impactos de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 en las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2013 que se utilizan en estas Cuentas Anuales Consolidadas, identificando las principales diferencias en sus dos versiones (con y sin reexpresión). Además en el Anexo V, se incluye el Balance de Situación Consolidado al inicio del período comparativo más antiguo, correspondiente a 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 Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

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

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

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Factores de riesgo financiero

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

(a) Riesgo de mercado

Riesgo de 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 7.085 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (3.748 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 reexpresado). 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 35 miles de euros superior o inferior respectivamente (19 miles de euros superior o inferior en 2013).

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 al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política del Grupo consiste en mantener prácticamente la integridad de sus recursos ajenos en instrumentos con los tipos de interés referenciados al Euribor y denominados en euros.

Si en el año 2014 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 1.700 miles de euros inferior o superior, respectivamente (2.606 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2013 reexpresado), como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

Respecto al resto de los pasivos financieros, 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 socios minoritarios y de negocios conjuntos. No hay pasivos referenciados al Euribor a 31 de diciembre de 2014.

(b) Riesgo de crédito

Se detallan a continuación los riesgos máximos de crédito a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014	2013 (Reexpresado)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	4.691.956	7.395.324
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	9.060.504	10.387.771
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10)	49.992.139	83.883.259
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 10)	2.889.694	3.492.973
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 23.5)	11.143.452	11.014.678
	77.777.745	**116.174.005**

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. Los grupos clasificados son: 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 individualizada 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.

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pagos contractuales recogidos en los principales epígrafes del Balance. 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 2014 y 31 de diciembre de 2013:

Al 31 de diciembre de 2014	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Deudas con instituciones financieras	-	-	309.738.448	46.726.839
Otros pasivos financieros	600.000	-	-	5.302.327
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.524.848	3.709.474	14.395.439	6.059.808
Compromisos de inversión	-	-	-	16.886.000

Al 31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Deudas con instituciones financieras	-	1.367.708	500.202.927	65.725.900
Otros pasivos financieros	-	-	-	5.425.371
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	745.577	1.953.664	7.827.582	20.787.000
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 2014 con unas disponibilidades de 4.526 miles 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 2015 que se estiman en 5.834 miles 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 2014 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 la Nota 20.

- Recursos propios: La Sociedad Dominante ha utilizado la nueva línea de capital de que dispone, lo que ha permitido el refuerzo de su patrimonio neto y la obtención de liquidez (ver nota 16).

4. Estimaciones y juicios contables

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

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

(a) Reconocimiento de ingresos

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

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

(b) Estimación de valores razonables

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

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

(c) Provisiones

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

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

(c.2) Provisiones por deterioro de inmovilizado material, activo intangible, y existencias (ver Notas 2.5, 2.7, 2.12).

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

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

(d) Vida útil

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

(e) Permutas

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

(f) Impuestos diferidos de activo

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

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

El cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la

experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

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 20).

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, 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 2014 y 2013 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	*40.372.124*	*14.560.815*	*227.441*	*61.939*	*55.222.319*
Total ingresos	**40.372.124**	**14.560.815**	**227.441**	**61.939**	**55.222.319**
Aprovisionamientos	(125.679.548)	(15.831.059)	-	1.834.334	(139.676.273)
Otros ingresos de explotación	121.542.775	2.090.705	3.386.241	6.484.702	133.504.423
Perdidas por contratos de opción de compra	12.826.857				12.826.857
Variación de las provisiones de tráfico	21.936.316	204.095	-	466.914	22.607.325
Gastos del personal	-	-	-	(2.794.098)	(2.794.098)
Amortización	(4.970)	(46.611)	-	(83.021)	(134.602)
Otros gastos de explotación	(2.157.732)	(2.279.419)	(586.697)	(5.769.941)	(10.793.789)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	796.500	(13.531)	782.969
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	250.000)	-	(250.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**68.835.822**	**(1.301.474)**	**3.573.485**	**187.298**	**71.295.131**
Ingresos financieros	4.482.366	(156)	-	249.755	4.731.965
Gastos financieros	(10.284.054)	(1.198.012)	(568.105)	(295.114)	(12.345.285)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.600.552)	-	-	-	(2.600.552)
Resultado financiero neto	(8.402.240)	(1.198.168)	(568.105)	(45.359)	(10.213.872)
Resultado de inversiones en asociadas	(13.517.120)	(281.076)	-	-	(13.798.196)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**46.916.462**	**(2.780.718)**	**3.005.380**	**141.939**	**47.283.063**
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.050.000	-	18.050.000
Inmovilizado material y activos intangibles	16.855.884	65.569	13.014	431.881	17.366.348
Existencias	263.150.963	54.070.360	-	-	317.221.323
Resto	86.234.155	18.909.030	5.873.136	206.169	111.222.490
TOTAL ACTIVO	366.241.002	73.044.959	23.936.150	638.050	463.860.161
Pasivos del segmento	342.344.307	55.483.785	19.664.343	9.880.449	427.372.884
TOTAL PASIVO	342.344.307	55.483.785	19.664.343	9.880.449	427.372.884

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO REEXPRESADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	155.587.753	22.485.247	1.157.155	446.252	179.676.407
Total ingresos	**155.587.753**	**22.485.247**	**1.157.155**	**446.252**	**179.676.407**
Aprovisionamientos	(386.492.818)	(48.684.061)	-	5.532.165	(429.644.714)
Otros ingresos de explotación	184.349.823	3.171.073	4.786.852	10.184.887	202.492.635
Variación de las provisiones de tráfico	90.307.766	840.223	-	1.922.196	93.070.185
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	(7.479)	(70.135)	-	(124.921)	(202.535)
Deterioro del fondo de comercio	-	-	-	(3.480.969)	(3.480.969)
Otros gastos de explotación	(2.117.248)	(2.236.652)	(575.689)	(5.661.683)	(10.591.272)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	(12.530.278)	(378.254)	(12.908.532)
Resultado por operaciones con participaciones de empresas del grupo	-	-	-	2.221.442	2.221.442
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(196.900)	-	(196.900)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**24.096.241**	**(24.494.305)**	**(7.358.860)**	**7.193.210**	**(563.714)**
Ingresos financieros	41.029.338	(1.424)	-	2.286.127	43.314.041
Gastos financieros	(23.094.896)	(2.809.234)	(1.332.157)	(692.016)	(27.928.303)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	-	-	(2.966.971)
Resultado financiero neto	**14.967.471**	**(2.810.658)**	**(1.332.157)**	**1.594.111**	**12.418.767**
Resultado de inversiones en asociadas	(4.856.025)	(58.803)	-	-	(4.914.828)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**34.207.687**	**(27.363.766)**	**(8.691.017)**	**8.787.321**	**6.940.225**
BALANCE					-
Inversiones Inmobiliarias	-	-	21.046.900	-	21.046.900
Inmovilizado material y activos intangibles	17.000.742	66.132	13.126	435.285	17.515.285
Existencias	345.740.417	89.459.338	-	-	435.199.755
Resto	120.587.921	20.683.473	6.330.837	222.236	147.824.467
TOTAL ACTIVO	**483.329.080**	**110.208.943**	**27.390.863**	**657.521**	**621.586.407**
Pasivos del segmento	504.512.836	91.899.529	32.829.278	16.495.236	645.736.879
TOTAL PASIVO	**504.512.836**	**91.899.529**	**32.829.278**	**16.495.236**	**645.736.879**

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 2014 y 2013 es el siguiente:

Año 2014

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	21.936.316	204.095	-	466.912	**22.607.323**
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(250.000)	-	**(250.000)**
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(2.600.552)	-	-	-	**(2.600.552)**
Pérdida por contratos de opción de compra	12.826.857	-	-	-	**12.826.857**
Total	**32.162.621**	**204.095**	**(250.000)**	**466.912**	**32.583.628**

Año 2013 (Reexpresado)

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	90.307.766	840.223	-	1.922.196	**93.070.185**
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)**
Pérdida por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	-	-	**(17.531.556)**
Total	**69.809.239**	**840.223**	**(196.900)**	**1.903.293**	**72.355.855**

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2014 ni en 2013.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2013:						
Importe neto en libros inicial	1.949.942	55.335	396.373	247.041	46.860	**2.695.551**
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)	(105.077)	(47.509)	-	**(194.754)**
Bajas netas de amortización	233.222	243.055	84.368	544.299	-	**1.104.944**
Reverso de provisión por deterioro,neto	739.083	-	-	-	-	**739.083**
Importe neto en libros final 2013 (reexpresado)	**193.543**	**20.744**	**273.580**	**122.338**	**-**	**610.205**
Al 31 de diciembre 2013						
Coste o valoración	318.325	57.578	1.545.299	993.842	-	2.915.044
Amortización acumulada	(39.161)	(36.834)	(1.271.719)	(871.504)	-	(2.219.218)
Pérdidas por deterioro	(85.621)	-	-	-	-	(85.621)
Importe neto en libros 2013 (reexpresado)	**193.543**	**20.744**	**273.580**	**122.338**	**-**	**610.205**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014:						
Importe neto en libros inicial	193.543	20.744	273.580	122.338	-	610.205
Altas	-	-	-	1.694	-	**1.694**
Bajas	-	-	(37.512)	(19.078)	-	**(56.590)**
Cargo por amortización	(6.381)	-	(95.669)	(25.043)	-	**(127.093)**
Bajas netas de amortización	-	-	28.507	10.616	-	**39.123**
Reverso de provisión por deterioro,neto	-	-	-	-	-	**-**
Importe neto en libros final 2014	**187.162**	**20.744**	**168.906**	**90.527**	**-**	**467.339**
Al 31 de diciembre 2014						
Coste o valoración	318.325	57.578	1.507.787	976.458	-	2.860.148
Amortización acumulada	(45.542)	(36.834)	(1.338.881)	(885.931)	-	(2.307.188)
Pérdidas por deterioro	(85.621)	-	-	-	-	(85.621)
Importe neto en libros 2014	**187.162**	**20.744**	**168.906**	**90.527**	**-**	**467.339**

Movimientos año 2014

No se han producido movimientos individualmente significativos en este epígrafe del Balance de Situación Consolidado durante el año 2014.

Movimientos año 2013

En el año 2013 se produjeron bajas, fundamentalmente, dentro del epígrafe "Terrenos y construcciones", por venta o dación en pago, de los siguientes elementos:

Activo	Transacción	Precio de venta	Valor Neto Contable	Resultado 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 supuso 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 cancelado en el ejercicio 2013 correspondía en su totalidad a una entrega a cuenta para la construcción de una caseta de ventas, dado que 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 2014 y 2013 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada ni existen compromisos para la venta de inmovilizado material.

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 2014 y 2013, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2014 ni en el ejercicio 2013.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2014 asciende a 1.213 miles de euros (1.170 miles de euros en 2013). 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:

	2014		2013	
Activo	**Valor Neto Contable**	**Deterioro de valor**	**Valor Neto Contable**	**Deterioro de valor**
Construcciones	272.783	(85.621)	285.544	(85.621)
Otro inmovilizado	90.527	**-**	122.399	-
	363.310	**(85.621)**	**407.943**	**(85.621)**

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2014 como a 31 de diciembre de 2013 se encuentra en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen elementos de inmovilizado bajo contratos de arrendamiento financiero.

7. Inversiones inmobiliarias

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

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

	2014	2013 (Reexpresado)
Al inicio del ejercicio	**21.046.900**	**48.135.749**
Bajas	(2.746.900)	(26.891.949)
Pérdidas en valor razonable	(250.000)	(196.900)
Al final del ejercicio	**18.050.000**	**21.046.900**

Movimientos año 2014

La baja del año 2014 corresponde en su integridad a la venta a una sociedad vinculada a una entidad financiera de un edificio de viviendas en alquiler en Sagunto (Valencia). El grupo ha registrado un beneficio de 797 miles de euros que aparece registrado en el epígrafe "Resultado por venta de inmovilizado" de la Cuenta de resultados consolidada adjunta.

Activo	**Precio de venta**	**Baja en valor razonable**	**Resultado en venta de inmovilizado**
Edificio La Florida	3.543.400	(2.746.900)	796.500
Total	**3.543.400**	**(2.746.900)**	**796.500**

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 produjeron en el año 2013 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 del año 2013 correspondía 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.

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de las Inversiones inmobiliarias. La deuda hipotecaria bilateral asociada a dichos inmuebles es de 14.300 miles de euros (16.111 miles de euros en el ejercicio 2013).

A 31 de diciembre de 2014 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 434 miles de euros (434 miles de euros en 2013). No se han activado gastos financieros durante los años 2014 y 2013 (Nota 28).

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 227 miles de euros (1.151 miles de euros en el ejercicio 2013). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados según el vencimiento de los contratos mantenidos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detallan a continuación:

Ingresos futuros de arrendamientos	2014	2013
Con vencimiento inferior a un año	185.476	393.672
Con vencimiento entre dos y cinco años	-	-
Con vencimiento a más de cinco años	-	-
	185.476	**393.672**

Los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponden a viviendas y garajes que tienen fijadas vigencias anuales.

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2014 ascienden a 98 miles de euros (501 miles de euros en 2013).

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 2014 y 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 2014 y 2013.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias, tanto a 31 de diciembre de 2014 como de 31 de diciembre de 2013 se encuentra en territorio nacional.

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
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 (Reexpresado)	**16.886.941**	**14.661**	**3.478**	**16.905.080**
Importe neto en libros inicial	**16.886.941**	**14.661**	**3.478**	**16.905.080**
Altas	-	1.200	-	1.200
Cargo por amortización	-	(6.225)	(1.284)	(7.509)
Bajas por amortización	238	-	-	238
Al 31 de diciembre de 2014	**16.887.179**	**9.636**	**2.194**	**16.899.009**
Coste	16.906.082	963.472	12.984	17.882.538
Amortización acumulada	-	(953.836)	(10.790)	(964.626)
Pérdidas por deterioro de valor	(18.903)	-	-	(18.903)
2014	**16.887.179**	**9.636**	**2.194**	**16.899.009**

No se han producido movimientos significativos en este epígrafe durante los años 2013 y 2014.

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 planteando 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 2014 ha aportado un valor razonable similar al del valor en libros del activo, por lo que no se ha registrado deterioro alguno en 2014. La comparación del valor en libros con el valor de mercado a 31 de diciembre de 2013 supuso el registro de un deterioro por importe de 19 miles de euros.

9. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

En los Anexos II y III a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas y negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

El movimiento habido en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
Saldo inicial	**2.891.974**	**3.148.665**
Participación en el resultado	33.459	2.441.370
Bajas de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Nota 35)	-	(1.627.470)
Traspaso a provisiones y otros pasivos (Nota 23.2)	-	(1.070.591)
Saldo final	**2.925.433**	**2.891.974**

El detalle de la inversión según su naturaleza es el siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
Inversión en asociadas (Nota 9.1)	645.040	612.144
Inversión en negocios conjuntos (Nota 9.2)	2.280.393	2.279.830
	2.925.433	**2.891.974**

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y negocios conjuntos de 13.798 miles de euros (una pérdida de 4.915 miles de euros en el ejercicio 2013 reexpresado), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

(en miles de euros)	**2014**			
Asociadas:	**Inversión**	**Deterioro de crédito de socios (Nota 10)**	**Provisión de riesgos y gastos (Nota 23)**	**Total**
Participación en los resultados	33	-	(606)	(573)
Deterioro de créditos	-	(4.568)	-	(4.568)
	33	(4.568)	(606)	(5.141)
Negocios conjuntos:				
Participación en los resultados	-	-	(1.719)	(1.719)
Deterioro de créditos	-	(9.586)	-	(9.586)
Ajustes de consolidación y otros	-	-	233	233
	-	(9.586)	(1.486)	(11.072)
	33	**(14.154)**	**(2.092)**	**(16.213)**
Mas: Beneficio en venta de participación en negocio conjunto y otros (Nota 1.1)				2.415
Pérdida en Inversión en asociadas y negocios conjuntos				**(13.798)**

(en miles de euros)	2013 (Reexpresado)		
Asociadas:	**Inversión**	**Provisión de riesgos y gastos (Nota 23.2)**	**Total**
Participación en los resultados	-	(739)	(739)
Ajustes de consolidación y otros	2.441	(224)	2.217
	2.441	(963)	1.478
Negocios conjuntos:			
Participación en los resultados	-	(10.602)	(10.602)
Ajustes de consolidación y otros	-	3.092	3.092
	-	(7.510)	(7.510)
	2.441	**(8.473)**	**(6.032)**
Mas: Beneficio (pérdida) en venta de participación en negocio conjunto y otros			1.117
Pérdida en Inversión en asociadas y negocios conjuntos			**(4.915)**

Las inversiones en sociedades asociadas y negocios conjuntos con valor razonable negativo se recogen en el Balance de Situación Consolidado en el epígrafe "Provisión de riesgos y gastos" (Ver nota 23).

El beneficio de la venta de participación en negocio conjunto de 2.415 miles de euros se origina de la operación con participaciones de Landscape Osuna, SL que se explica en la Nota 1.1.

En el año 2013 el Grupo adquirió el control de la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (anteriormente Landscape Ebrosa, S.L.) por lo que esta sociedad dejó de consolidarse como sociedad asociada. Los impactos del cambio en el método de consolidación derivados de este cambio se detallan en la Nota 1.1.

Tanto las sociedades asociadas como los negocios conjuntos del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2014 y 2013.

9.1 Inversión en sociedades asociadas

La información de las inversiones significativas en entidades con influencia significativa, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en el Anexo II adjunto.

La tabla siguiente muestra un resumen de la información financiera de la inversión en las sociedades asociadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

A 31 de diciembre de 2014

	Inversión en participación en sociedades asociadas		Provisión de riesgos y gastos de participación en sociedades asociadas (Nota 23.2)	
(en miles de euros)	**Alboraya Marina Nova, S.L.**	**Masía de Montesano, S.L.**	**Nova Panorámica, S.L.**	**Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.**
Activos no corrientes	-	143	3.136	44
Activos corrientes	145	3.278	7.561	1.123
Pasivos no corrientes	-	(100)	-	-
Pasivos corrientes	(94)	(1.418)	(26.121)	(1.265)
Patrimonio neto	51	1.903	(15.424)	(98)
Valor de la participación	**28**	**617**	**-**	**(40)**
Ingresos ordinario	-	-	-	-
Resultado de explotación	-	68	(236)	-
Ingresos financieros	-	27	-	-
Gastos financieros	-	-	(976)	-
Resultado financiero	-	27	(976)	-
Resultado antes de impuestos	-	95	(1.212)	-
Gastos de impuestos	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	95	(1.212)	-
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	-	33	(606)	-
Registro de deterioro de préstamo	-	-	(4.568)	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2014	**-**	**33**	**(5.174)**	**-**

A 31 de diciembre de 2013

	Inversión en participación en sociedades asociadas		Provisión de riesgos y gastos de participación en sociedades asociadas (Nota 23.2)	
(en miles de euros)	**Alboraya Marina Nova, S.L.**	**Masía de Montesano, S.L.**	**Nova Panorámica, S.L.**	**Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.**
Activos:				
Activos no corrientes	-	143	3.140	44
Activos corrientes	145	3.296	7.716	1.030
Pasivos no corrientes	-	(100)	(7.952)	-
Pasivos corrientes	(94)	(1.530)	(17.117)	(1.163)
Patrimonio neto	51	1.809	(14.213)	(89)
Valor de la participación	**28**	**584**	**(2.811)**	**(39)**
Ingresos ordinario	-	-	-	-
Resultado de explotación	-	(172)	(3.532)	-
Ingresos financieros	-	56	1	-
Gastos financieros	-	-	(1.077)	-
Resultado financiero	-	56	(1.077)	-
Gastos de impuestos	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	-	(116)	(4.608)	-
Resultado del ejercicio	-	1	(4.608)	-
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	-	-	(2.304)	-
Ajustes de consolidación y otros	-	-	(224)	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2013	**-**	**-**	**(2.528)**	**-**

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 2014 y a 31 de diciembre de 2013 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

9.2 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.

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.

La información financiera resumida a 31 de diciembre de 2014 y 2013, que han sido consideradas en el Balance de Situación Consolidado y en la Cuenta de Resultados Consolidada respectivamente son las siguientes:

A 31 de diciembre de 2014	**Inversión en participación en negocios conjuntos**		**Provisión de riesgos y gastos de participación en negocios conjuntos (Nota 23.2)**		
(en miles de euros)	**Landscape Corsan, S.L.**	**Programa de Actuaciones Baleares, S.L.**	**Landscape Osuna, S.L.**	**Landscape Larcovi, S.L.**	**Landscape Gestión de Activos, S.L.**
Activos no corrientes	-	-	-	-	325
Activos corrientes	218	18.757	63.858	64.020	49.648
Pasivos no corrientes	-	-	-	(5.678)	(731)
Pasivos corrientes	(36)	(14.380)	(79.954)	(123.981)	(72.052)
Patrimonio neto	182	4.377	(16.096)	(65.639)	(22.808)
Valor de la participación	**91**	**2.189**	**-**	**(32.968)**	**-**
Ingresos ordinarios	-	-	1.713	-	217
Resultado de explotación	(2)	3	(357)	(1.233)	1.503
Ingresos financieros	-	-	-	8	3
Gastos financieros	-	(1)	(335)	(2.424)	(950)
Resultado financiero	-	(1)	(335)	(2.416)	(947)
Resultado antes de impuestos	(2)	2	(692)	(3.649)	556
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	(2)	2	(692)	(3.649)	556
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	**(1)**	1	(173)	(1.824)	278
Registro de deterioro de préstamo	-	-	(11.206)	-	1.620
Ajustes de consolidación y otros	-	-	394	(398)	238
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2014	**(1)**	**1**	**(10.985)**	**(2.222)**	**2.136**

A 31 de diciembre de 2013	Inversión en participación en negocios conjuntos		Provisión de riesgos y gastos de participación en negocios conjuntos (Nota 23.2)		
(en miles de euros)	Landscape Corsan, S.L.	Programa de Actuaciones Baleares, S.L.	Landscape Osuna, S.L.	Landscape Larcovi, S.L.	Landscape Gestión de Activos, S.L.
Activos:					
Activos no corrientes	-	-	-	-	401
Activos corrientes	240	18.743	65.701	67.380	48.049
Pasivos no corrientes	**-**	**-**	**-**	(3.561)	(1.825)
Pasivos corrientes	(55)	(14.368)	(81.259)	(124.367)	(72.221)
Patrimonio neto	185	4.375	(15.558)	(60.548)	(25.597)
Valor de la participación	**92**	**2.188**	**(1.244)**	**(30.746)**	**(11.478)**
Ingresos ordinarios	-	-	2.303	-	1.070
Resultado de explotación	(6)	3	(1.527)	(8.450)	(6.967)
Ingresos financieros	-	-	-	4	9
Gastos financieros	-	2	(417)	(2.781)	(1.558)
Resultado financiero	-	2	(417)	(2.777)	(1.549)
Gastos de impuestos	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(6)	5	(1.944)	(11.227)	(8.516)
Resultado del ejercicio	(6)	5	(1.944)	(11.227)	(8.516)
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	(3)	3	(729)	(5.614)	(4.259)
Ajustes de consolidación y otros	-	-	(730)	3.605	217
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2013	**(3)**	**3**	**(1.459)**	**(2.009)**	**(4.042)**

Dentro de los activos corrientes existen activos financieros correspondiente a efectivo y equivalente de efectivo a 31 de diciembre de 2014 por importe de 560 miles de euros (1.319 miles de euros a 31 de diciembre de 2013), y formando parte de los pasivos corrientes existen pasivos financieros deuda financiera a 31 de diciembre de 2014 asciende a 63.462 miles de euros (66.354 miles de euros a 31 de diciembre de 2013), el importe restante corresponde principalmente préstamos de socios.

Los negocios conjuntos no tienen pasivos contingentes ni compromisos con terceros diferentes a los recogidos en estos estados financieros a 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de los negocios conjuntos. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es consecuencia de los ajustes del método de la participación dentro del proceso de consolidación.

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

- Se redujo 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 Reyal Landscape, S.L. se disolvió y liquidó (Ver Nota 1.1)

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	30/12/2014		31/12/2013 (Reexpresado)	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	5.716.849	-	5.217.400	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	36.087
Préstamos y cuentas a cobrar	-	49.992.139	-	83.883.259
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	185.065	2.889.694	192.046	3.492.973
	5.901.914	**52.881.833**	**5.409.446**	**87.412.319**

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:

	2014	2013 (Reexpresado)
Saldo inicial	**5.217.400**	**9.546.559**
Altas	1.218.410	312
Bajas	(1.362.500)	(1.362.500)
Reversión de deterioro	484.091	-
Desdotación de deterioro	159.448	(2.966.971)
Saldo final	**5.716.849**	**5.217.400**
Menos: Parte no corriente	5.716.849	5.217.400
Parte corriente	**-**	**-**

Año 2014

El aumento de 1.218.410 euros en movimiento de los Activos financieros disponibles para la venta, se debe a que el 18 de julio de 2014 la Sociedad Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. realizó una ampliación de capital social no dineraria aportando la Sociedad Dominante un préstamo participativo por ese importe. Tras esta operación, la participación ha pasado de 4,95% a 7,26%.

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 fue el 14 de febrero de 2.014, fecha en que se inscribió la transmisión de 13.625 acciones de valor neto contable de 878.409 euros. Las Cuentas Anuales Consolidadas recogen una pérdida de 378 miles de euros (ver nota 28) derivada de esta operación.

Año 2013

En el año 2013 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 tuvo 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 registró 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 (ver nota 28) 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. pasó a ser el 9,20%.

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

2014	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión por deterioro	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	(1.817.356)	429.144
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,13%	2.725.000	(473.167)	2.251.833
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	7,26%	3.068.409	(32.909)	3.035.500
Otros		372	-	372
		8.040.281	(2.323.432)	5.716.849

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.	<5%	1.850.000	-	1.850.000
Otros		371	-	371
		8.184.371	(2.966.971)	5.217.400

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 2014.

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 2013 y 2012, es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2013	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	1.493.074	(397.174)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	39.120.440	(777.903)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	32.137.611	(71.709)

A 31 de diciembre de 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)

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. 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 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014		2013	
	Activo no corriente	**Activo corriente**	**Activo no corriente**	**Activo corriente**
Créditos con empresas de negocios conjuntos (Nota 32)	-	61.237.817	-	61.587.805
Créditos a empresas vinculadas (Nota 32)	32.482.673	165.598	32.482.673	165.598
Créditos a empresas asociadas (Nota 32)	-	8.423.076	-	8.190.739
Otros créditos	-	12.482.166	-	13.939.117
	32.482.673	**82.308.657**	**32.482.673**	**83.883.259**
Deterioro de los créditos con negocios conjuntos	-	(21.571.336)	-	-
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	(32.482.673)	-	(32.482.673)	-
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(7.985.182)	-	-
Deterioro de los otros créditos	-	(2.760.000)	-	-
	(32.482.673)	**(32.316.518)**	**(32.482.673)**	**-**
	-	**49.992.139**	**-**	**83.883.259**

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 2014, 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.

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

Año de vencimiento	2014	2013
2016 y siguientes	32.482.673	32.482.673
Total	**32.482.673**	**32.482.673**

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detallan a continuación:

	2014	2013
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes Nota 32	**Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes Nota 32**
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. 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 Dominante, 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.

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 a la totalidad.

Créditos con empresas de negocios conjuntos y asociadas:

A continuación se detalla la composición de los préstamos con empresas asociadas y negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014		2013 (Reexpresado)	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	60.936.427	-	61.286.407
Préstamos ordinarios	-	7.484.876	-	7.484.876
Otros préstamos		300.506		300.925
Intereses de préstamos ordinarios	-	938.200	-	705.863
Intereses de préstamos participativos	-	884	-	473
	-	**69.660.893**	**-**	**69.778.544**
Deterioro de los créditos con negocios conjuntos		(21.571.336)	**-**	**-**
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(7.985.182)	-	-
	-	**(29.556.518)**	**-**	**-**
	-	**40.104.375**	**-**	**69.778.544**

El principal componente de este saldo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los préstamos participativos concedidos por la Sociedad Dominante al negocio conjunto Landscape Larcovi, SL por un total nominal de 32.100 miles de euros y Programas Actuación de Baleares, S.L. por un tal de 7.194 miles de euros.

Las altas registradas en el año 2014 corresponden en su mayor parte al registro de la periodificación de intereses devengados por los préstamos concedidos que se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014.

En los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 (232 miles de euros en 2013) (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 2013, el 3,24% anual).

Deterioro de préstamos a negocios conjuntos y sociedades asociadas

El Grupo ha registrado durante el año 2014 un deterioro de los créditos concedidos a dos empresas de control conjunto (Landscape Gestión de Activos, S.L. y Landscape Osuna, S.L.) y una sociedad asociada (Nova Panorámica, S.L.) por un importe total de 29.557 miles de euros.

En los tres casos se trata de sociedades que han estado inmersas durante el año 2014 en procesos de renegociación de su deuda, principalmente deuda financiera, que ha tenido sus vencimientos en el año 2014. Estos procesos no han culminado en acuerdos que permitieran asegurar la viabilidad financiero-patrimonial de estas sociedades, viabilidad que sólo podría garantizarse mediante aportaciones adicionales de los socios. Tras el análisis realizado por los socios de cada una de ellas, se ha constatado la dificultad en obtener retorno a corto o medio plazo de estas inversiones, por lo que los socios han decidido tomar actuaciones encaminadas a llegar a acuerdos con los acreedores de cada una de ellas, cancelando la deuda mediante la entrega de los activos ya existentes, sin realizar aportaciones adicionales.

Las consecuencias de estos acuerdos para el Grupo han sido:

- Por un lado, se ha limitado la responsabilidad asumida por el Grupo en relación con el desequilibrio entre activos y pasivos de estas sociedades, dado que no se esperan desembolsos relevantes relativos a estos acuerdos, que concluirán muy probablemente en la liquidación y posterior disolución de estas tres sociedades.

- Por otro lado, se ha puesto en evidencia la dificultad de poder recuperar el valor de la inversión en estas sociedades y el importe de los préstamos otorgados para financiar las operaciones. Si bien el valor

razonable de los activos es superior al valor razonable de los pasivos, siguiendo los criterios de medición de esos valores tomados por el Grupo, basados en valoraciones de mercado, se considera de difícil ocurrencia poder materializar esos valores en este proceso de entrega de activos a corto plazo a los acreedores.

El Grupo ha procedido a registrar en 2014 los efectos asociados a esta situación de forma que:

- No se ha registrado corrección valorativa en el valor de la participación dado que las tres sociedades tenían un valor razonable negativo que estaba recogido en el importe de provisiones para responsabilidades.

- Se han deteriorado en su totalidad los préstamos concedidos a estas tres sociedades por un importe de 29.557 miles de euros (9.343 miles de euros de Landscape Gestión de Activos, SL, 12.229 miles de euros de Landscape Osuna, SL y 7.985 miles de euros de Nova Panorámica, SL). Este deterioro se ha registrado en dos fases:

(i) Al no ser necesario el apoyo financiero adicional registrado en la provisión de riesgos y gastos, se ha destinado la parte de esa provisión correspondiente a estas tres sociedades, por un importe de 15.403 miles de euros, (nota 23.2) al deterioro de los préstamos.

(ii) Se ha registrado contra la Cuenta de resultados consolidada, un deterioro adicional por el importe restante de 14.154 miles de euros (nota 9).

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 Participaçoes, 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.

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 Marinheiro (Itapicoca, Estado de Ceará, Brasil).

- Hipoteca sobre la finca citada en el párrafo anterior.

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. Como consecuencia de la valoración de esta finca referida a 31 de diciembre de 2014, el Grupo ha registrado un deterioro de 2.760 miles de euros.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2014		2013 (Reexpresado)	
	Activo no corriente	**Activo corriente**	**Activo no corriente**	**Activo corriente**
Imposiciones a plazo fijo	-	2.732.397	-	3.329.848
Depósitos y fianzas	185.065	157.297	192.046	163.125
	185.065	**2.889.694**	**192.046**	**3.492.973**

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 (668 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) 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 0,25% (del 1,5% anual en el ejercicio 2013).

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2013 un importe de 72 miles de euros mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. Este importe está incluido en la Nota 32 junto los créditos con vinculadas por su valor nominal.

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

11. Instrumentos financieros derivados

El Grupo no tiene contratados instrumentos derivados a 31 de diciembre de 2014. En el ejercicio 2013 la Sociedad obtuvo ingresos por la liquidación de intereses de los instrumentos financieros derivados por importe de 16 miles de euros, que correspondían a un swap de tipo de interés, clasificado como derivado no eficiente, que venció en el año 2013 (ver nota 28).

12. Existencias

El desglose de las existencias según su grado de terminación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	31/12/2014	**31/12/2013 (Reexpresado)**
Suelo	359.448.737	470.462.181
Promoción en curso	17.402.518	17.366.669
Promociones terminadas	70.214.353	97.780.688
Anticipos a proveedores	27.985.738	27.681.534
Otras	995.075	1.281.309
Coste	**476.046.421**	**614.572.381**
Deterioro	**(158.825.098)**	**(179.372.626)**
Valor neto contable	**317.221.323**	**435.199.755**

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.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros siendo a 31 de diciembre de 2014 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 16.581 miles de euros (22.098 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 reexpresado).

A 31 de diciembre de 2014, del importe total del valor neto contable de existencias, 169.746 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (326.859 miles de euros a 31 de diciembre de 2013).

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

El saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" recoge principalmente los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 20.256 miles de euros (16.771 miles de euros en 2013).

El incremento de 306 miles de euros en el importe neto de deterioro de esta partida corresponde a la cantidad entregada para señalizar una operación de compra de suelo en la provincia de Madrid, con unos desembolsos pendientes de 3.485 miles de euros.

El valor neto contable de los anticipos restantes es, a 31 de diciembre de 2014 y de 2013, 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- Proveedores" del Balance de Situación Consolidado adjunto. El vendedor ha incumplido los hitos señalados en el contrato y la Sociedad Dominante ha procedido a solicitar la devolución de cantidades entregadas, si bien, dada la situación de insolvencia del deudor, la Sociedad Dominante 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, la Sociedad Dominante 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.

Los compromisos de compraventa restantes corresponden a operaciones firmadas en fechas anteriores a la crisis del sector inmobiliario, y se encuentran actualmente en proceso de renegociación de condiciones. 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, la Sociedad Dominante 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 la Sociedad 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 no ha registrado en 2014 ningún deterioro de valor de los anticipos entregados. A 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene una provisión por deterioro de 24.542 miles de euros.

La Sociedad Dominante tiene formalizados contratos de permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. El importe de los costes de urbanización asociados a esas permutas es de 15.546 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (15.546 miles de euros en 2013). En relación a estas permutas, la Sociedad Dominante tiene activado en existencias de suelo 14 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (14 miles de euros en 2013).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2014 y 2013 presenta la siguiente composición:

	2014	31/12/2013 (Reexpresado)
Anticipos en promociones	997.213	1.359.513
Anticipos en ventas de terrenos	282.346	611.346
Otros	102.646	103.801
	1.382.205	**2.074.660**

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 2014 que ascienden a 8.009 miles de euros (14.871 miles de euros en 2013), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 282 miles de euros (611 miles de euros en 2013).

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 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
Clientes, empresas vinculadas (Nota 32)	471.832	471.832
Clientes	9.130.964	10.173.636
Deudores varios	281.863	72.466
Clientes de dudoso cobro	6.162.101	7.416.989
Deterioro de cuentas a cobrar	(6.986.256)	(7.747.152)
	9.060.504	**10.387.771**

La práctica totalidad de este saldo correspondía 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:

	2014	2013
Saldo inicial	**(7.747.152)**	**(12.525.870)**
Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(493.993)	(329.328)
Aplicación de deterioro	17.597	5.108.046
Aplicación de importe no utilizados	1.237.292	-
Saldo final	**(6.986.256)**	**(7.747.152)**

La Sociedad ha llegado a un acuerdo extrajudicial con un cliente que tenía una deuda provisionada por un importe de 1.237 miles de euros con el que mantenía un litigio, renunciando ambas partes a reclamarse bajo ningún concepto y por tanto se ha procedido a dar de baja dicha cuenta a cobrar.

Las dotaciones y reversiones de la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se han incluido dentro de "Variación de las provisiones de tráfico" de la Cuenta de Resultados Consolidada.

Las aplicaciones del año 2013 correspondían, principalmente a un saldo de un cliente que ha sido cancelado tras acuerdo extrajudicial.

A 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, 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 resto de las cuentas incluidas en las cuentas a cobrar no contienen activos que hayan sufrido un deterioro de valor.

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

14. Efectivo y equivalentes al efectivo

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2014 y 2013 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 0,20% en 2013). Su saldo al 31 de diciembre de 2014 de 4.692 miles de euros (7.395 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2014, 420 miles de euros (1.065 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) 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:

	2014	2013
POR TIPOLOGÍA DE OBRAS		
Urbanización	35.967.208	35.967.208
	35.967.208	**35.967.208**
POR SITUACIÓN		
Contratos en curso:		
Obra realizada	35.338.279	35.338.279
Obra pendiente de realizar	628.929	628.929
	35.967.208	**35.967.208**

La totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 la práctica totalidad de las obras de urbanización están terminadas.

Al 31 de diciembre de 2014 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 2013) que se incluye en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del Balance de Situación Consolidado adjunto. En 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 2014 generadas por los dos contratos de construcción en curso ascienden a 1.688 miles de euros (1.688 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 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 -5% al 31 de diciembre de 2013). 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

Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	2014		2013	
	Capital Social	**Prima de emisión**	**Capital Social**	**Prima de emisión**
Escriturado	14.636.155	18.148.475	13.586.069	7.162.638
Pendiente de escriturar	-	-	200.000	2.140.000
	14.636.155	**18.148.475**	**13.786.069**	**9.302.638**

El capital pendiente de escriturar a 31 de diciembre de 2013 correspondía a un acuerdo de ampliación de capital aprobado 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 las cuentas anuales consolidadas de 2013.

El detalle del capital social escriturado a fecha de formulación de los estados financieros consolidado y la prima de emisión correspondiente a los años 2014 y 2013 se recogen a continuación:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2014: escriturado	**1.358.606.891**	**0,01**	**13.586.069**	**7.162.638**
Inscripción acuerdo del Consejo de 23/12/2013	20.000.000	0,01	200.000	2.140.000
	1.378.606.891		**13.786.069**	**9.302.638**
Ampliación de capital 13/01/2014	10.000.000	0,01	100.000	1.120.000
Ampliación de capital 21/01/2014	14.230.769	0,01	142.308	1.591.000
Ampliación de capital 27/03/2014	29.230.769	0,01	292.307	3.575.306
Ampliación de capital 23/06/2014	10.607.840	0,01	106.078	1.115.945
Ampliación de capital 9/07/2014	1.452.083	0,01	14.521	149.637
Ampliación de capital 24/11/2014	19.487.180	0,01	194.872	1.293.949
Capital social escriturado a 31 de diciembre de 2014	**1.463.615.532**		**14.636.155**	**18.148.475**

	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
Capital social escriturado a 31 de diciembre de 2013	**1.358.606.891**		**13.586.069**	**7.162.638**

Año 2014

El primer movimiento de la tabla anterior corresponde a la elevación a público en febrero de 2014 de un acuerdo de ampliación de capital de la Sociedad Dominante tomado en Consejo de fecha 23 de diciembre. Los detalles de esta operación se recogen más adelante en la descripción de las ampliaciones de capital realizadas en el año 2013.

Los detalles del resto de ampliaciones de capital realizadas en el año 2014 son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000,00 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 1.120.000,00 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 1.591.000,00 euros.

- Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 292.308,00 euros mediante la emisión de 29.230.769 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 0,122 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 3.575.306,00 euros.

- Acuerdo de fecha 23 de junio de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 106.078,00 euros mediante la emisión de 10.607.840 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 0,1052 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.115.945,00 euros.

- Acuerdo de fecha 9 de julio de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 14.520,83 euros mediante la emisión de 1.452.083 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 0,103 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 149.637,17 euros.

- Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 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 0,0664 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.293.948,75 euros.

Los primeros cuatro acuerdos del Consejo se realizaron en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 26 de junio de 2013 y los dos últimos en virtud de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 26 de junio de 2014. Las escrituras de elevación a público de estos acuerdos incluían 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.

En relación con la ampliación de capital acordada el 27 de marzo de 2014, la Sociedad publicó el 29 de mayo de 2014 un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.307,69 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto fue aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Los gastos asociados a estas operaciones por un importe de 1.341 miles de euros se han registrado minorando el epígrafe “Reservas-Otras reservas” del Balance de Situación adjunto.

Todas estas ampliaciones de capital se han realizado en el marco de la línea de capital que se describe más adelante.

La totalidad de las acciones nuevas emitidas en estas ampliaciones de capital están admitidas a negociación en las bolsas de Madrid y Valencia a fecha de formulación de estas Cuentas Anuales. A 31 de diciembre de 2014 estaban pendientes de admitir a cotización las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital acordada el 24 de noviembre de 2014, por lo que el número de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2014, incluyendo las acciones propias, era de 1.444.128.352.

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 registró 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 180.000,00 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 1.471.950,00 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 200.000,00 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 3.087.200,00 euros.

(iii) Con fecha 23 de diciembre de 2013 el Consejo de Administración acordó ampliar el capital en 200.000,00 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 2.140.000,00 euros. El importe de capital social y de prima de emisión correspondientes a esta ampliación estaba recogidos a 31 de diciembre de 2013 en los correspondientes epígrafes como pendientes de escriturar.

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 las ampliaciones de capital de 2013, el capital social escriturado de la Sociedad Dominante, 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”

Participaciones significativas

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2014, se detallan a continuación:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.	32,87%
Martibalsa, S.L.	18,92%

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 28 de marzo de 2014, Martibalsa, S.L. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó que su porcentaje de participación había descendido el umbral del 20%, pasando a ser su nuevo porcentaje de participación notificada 19,74%.

El 2 de julio de 2014 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 que ha transmitido 20.877.386 acciones.

Las sociedades que poseían un porcentaje superior al 10% del capital social 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%

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 38,39%. 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.

Delegación en el Consejo de Administración

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 26 de junio de 2014, 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 26 de junio de 2013.

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 incluidas 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 los años 2014 y 2013.

Las operaciones realizadas en años anteriores sobre acciones propias, se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones.

Con fecha 28 de Junio de 2011, la Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración, a la realización de operaciones de compra-venta de acciones. La cuantía máxima autorizada es del 10% del capital social y el plazo de vigencia de la autorización era de 5 años. La Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2014 ha acordado la ampliación de esta autorización por otros 5 años. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 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 2014 y 2013 es el siguiente:

	Reserva Legal	Otras Reservas
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 16)	-	(1.320.337)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	**1.280.145**	**(55.555.046)**
Aplicación del resultado del 2013	1.447.069	5.570.072
Venta de participaciones a socios externos (Nota 1)	-	-
Ampliación de capital (Nota 16)	-	(1.341.237)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	**2.727.214**	**(51.326.211)**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

La reserva legal que asciende a 2.727.213,78 euros a 31 de diciembre de 2014 (1.280.145,35 euros a 31 de diciembre de 2013) 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 2014 y de 2013 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 2014 asciende a 50.664.748 de euros de beneficio. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que se destine un importe de 200.017,32 euros a la reserva legal, de manera que con esta dotación, la reserva legal alcanzará el 20% del capital social escriturado.

18. Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante:

El patrimonio neto de la Sociedad Dominante asciende a 40.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (18.819 miles de euros en negativo a 31 de diciembre de 2013). La situación patrimonial negativa a 31 de diciembre de 2013 no suponía que la Sociedad Dominante estuviera incursa en ninguno de los supuestos de necesidad de saneamiento patrimonial previstos en los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. Los impactos patrimoniales positivos que derivaban de ampliaciones de capital realizadas en los primeros meses del año y, sobre todo, de la implementación de las operaciones de reestructuración de endeudamiento financiero, suponían un cambio significativo, de forma que el patrimonio neto de la Sociedad Dominante quedaba por encima de los límites fijados en los citados artículos de la LSC, situación que quedó constatada en la formulación de sus Cuentas Anuales del año 2013.

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 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	2014	2013 (Reexpresado)
Deudas con partes vinculadas (Nota 32)	1.499.465	2.128.325
Deudas con negocios conjuntos (Nota 32)	-	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.717.182	13.012.824
Total	**12.216.647**	**16.029.094**

Al 31 de diciembre de 2014, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 1.499.465 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 (2.128 miles de euros a 31 de diciembre de 2013)(Ver Nota 32).

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 119 días (96 días en 2013)

La totalidad del saldo de acreedores comerciales, está denominado en euros.

El saldo contable al cierre de 2014 y 2013 se aproxima al valor razonable.

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 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014		2013 (Reexpresado)	
	Corriente	**No Corriente**	**Corriente**	**No Corriente**
Préstamos hipotecarios	289.291.163	14.336.805	470.300.876	17.775.959
Otros préstamos	-	4.016.000	-	4.016.000
Pólizas de crédito	2.923.253	7.358.953	5.396.750	7.077.601
Intereses	22.166.156	-	16.722.711	-
Total	**314.380.572**	**25.711.758**	**492.420.337**	**28.869.560**

Acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero del año 2013 y 2014

La Sociedad Dominante acometió en 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 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 formalizaron en diciembre de 2013 y los primeros meses de 2014.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2014 se detallan en la siguiente tabla:

Importe (en miles de euros)	
Deuda a 31/12/13 (Reexpresado)	**521.290**
Cancelaciones netas de disposiciones	(187.860)
Intereses devengados en el periodo (Nota 28)	11.146
Modificaciones de pasivos por limitación de recurso (Nota 28)	(4.485)
Deuda a 31/12/14	**340.091**

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 2014, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

Limitación de recurso

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad Dominante y algunas sociedades dependientes han 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 del deudor 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 y las dependientes firmantes. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la deudora 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 y las dependientes firmantes quedarán automáticamente liberadas, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la Financiación de que se trate.

En el año 2013, 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 consolidados 2013
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	87.538.727	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	14.524.386	193.238	No significativo	-
				40.603.566

Para aquellos casos en los que el valor razonable de los activos era inferior al 60% del coste amortizado de los pasivos, se consideró que la cláusula de limitación de recurso suponía 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 hizo 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 evaluó que la cláusula de limitación de recurso no tenía valor relevante, por lo que no suponía un cambio significativo en el pasivo, manteniéndose registrado al coste amortizado anterior.

En el año 2014 se firmaron nuevas operaciones que incluían esta cláusula. Como resultado de la comparación entre el valor razonable de los activos y el coste amortizado previo de los pasivos se ha concluido que existe una modificación significativa del pasivo y se ha registrado un ingreso de 1.890 miles de euros en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Adicionalmente, se han reevaluado estas diferencias teniendo en cuenta la estimación actualizada de los pagos futuros basada en el valor razonable de los activos a 31 de diciembre de 2014 y el coste amortizado de los pasivos a esta misma fecha para todos los contratos que están actualmente afectados por esta cláusula. La nueva evaluación ha dado como resultado una corrección adicional de 2.595 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe citado de la cuenta de resultados consolidados.

Estructura de vencimientos 2014

A continuación se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	31/12/2014	Importes a 31/12/2013 (Reexpresado)
Ejercicio 2014	-	36.691.976
Ejercicio 2015	21.186.878	-
Ejercicio 2016	282.016.084	468.014.286
Ejercicio 2017	6.535.486	-
Ejercicio 2018 y posteriores	46.726.839	62.590.273
	356.465.287	**567.296.535**

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 2014 adjunto. En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación Consolidado adjunto. Por otra parte, debe indicarse que en la tabla de vencimientos se

están reflejando los importes nominales de los préstamos, razón por la que los totales no coinciden con la tabla inicial del punto 20.1 de esta Nota, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado.

En cuanto a los vencimientos en el año 2015 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2014 deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- 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.

- El resto, 20.024 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 cuanto a los vencimientos en el año 2016 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2014, 218,1 millones de euros es la deuda con la Sareb, 57,2 millones de euros tienen limitación de recurso a la deuda que garantizan, y el resto que asciende a 6,7 millones de euros se corresponden con Otras deudas.

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 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014		2013 (Reexpresado)	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 32)	411.393	102.500	401.133	102.500
Con negocios conjuntos (Nota 32)	-	-	851	-
Créditos de terceros	2.716.003	-	2.929.295	-
Depósitos y fianzas	2.478.680	193.751	2.477.565	227.036
Total	**5.606.076**	**296.251**	**5.808.844**	**329.536**

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe “Otros créditos” corresponde principalmente a préstamos recibidos de otros socios minoritarios, los cuales remuneran a un tipo de interés de mercado.

Créditos de terceros

Los créditos de terceros corresponden principalmente a préstamos recibidos de socios minoritarios de una de las sociedades dependientes.

21. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detallan a continuación:

Deudor	2014	2013 (Reexpresado)
Impuesto sobre las ganancias	2.788	9.332
IVA	603.166	612.186
Retenciones	28.637	18.946
Otros conceptos	75.853	75.853
	710.444	**716.317**

Acreedor	2014	2013 (Reexpresado)
Impuesto sobre las ganancias	2.300.868	2.300.868
IVA	9.665.791	10.596.897
Seguros sociales	30.569	53.435
Retenciones	93.489	258.869
	12.090.717	**13.210.069**

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 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
Combinaciones de negocios 2006 y 2008	4.842.210	5.384.872
Combinaciones de negocios por fusión 2008	342.721	1.864.951
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	-	290.969
Otros movimientos	970.759	1.196.095
	6.155.690	**8.736.887**

El principal componente de la partida de “Pasivos por impuestos diferidos” del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde a los impuestos diferidos derivados de las combinaciones de negocios realizadas en 2006, 2008 y 2013.

Las Combinaciones 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 366 miles de euros correspondiente a la plusvalía tácita reconocida en la Combinación de negocio 2013 descrita en la Nota 35. 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 2014, el importe de estás plusvalías tácitas asciende a 1.220 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 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 2014 y 2013:

	2014	2013 (Reexpresado)
Saldo inicial	7.249.823	13.173.166
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(2.379.091)	(3.408.163)
Corrección contable del valor de los activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	314.199	(2.515.180)
Saldo final	**5.184.931**	**7.249.823**

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	2.787.596	2.900.046
Retrocesiones de ventas no escrituradas	214.799	230.142
Créditos fiscales	6.688.673	5.285.641
Otros	1.464.622	321.058
Saldo final	**11.155.690**	**8.736.887**

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 (Ver nota 29).

Las bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales de la Sociedad Dominante y las sociedades consolidadas por el método de integración global ascienden a 528.528 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, según el siguiente detalle relativo al año de generación de las mismas:

Año origen	Importe
2013	4.787
2012	32.421.230
2011	79.258.833
2010	113.695.816
2009	123.994.918
2008	165.612.262
2007 y anteriores	13.544.940
	528.532.786

La ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades ha eliminado el plazo de expiración de utilización de las bases imponibles negativas. Se ha establecido un límite cuantitativo del 60% de aplicación sobre la base imponible previa, si bien sigue contemplándose la excepción a esa limitación para los supuestos que se establecieron en la Ley 16/2013 de 29 de octubre, excepción que ha sido de aplicación para el Grupo en los años 2013 y 2014.

El Grupo Quabit ha generado un beneficio fiscal estimado de 57.623.962 euros, del cual el Grupo fiscal compensará 57.636.112 euros con base imponibles negativas. La diferencia será base imponible negativa para el próximo ejercicio fiscal de 12.152 euros (ver nota 29).

La situación de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2014 por sociedad origen de las mismas y tras la aplicación del resultado fiscal del año 2014 indicado en el párrafo anterior se recoge en el siguiente cuadro:

	31.12.2014	Aplicaciones año 2014	31.12.2014
Bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal	488.533.377	(57.636.112)	430.897.265
Bases imponibles negativas de la Sociedad Dominante anteriores a la incorporación al Grupo fiscal	10.292.741	-	10.292.741
Bases imponibles negativas del resto de sociedades del Grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo	27.999.257	-	27.999.257
Bases imponibles negativas de sociedades dependientes fuera del Grupo fiscal	1.707.411	12.150	1.719.561
Total bases imponibles negativas	**528.532.786**	**(57.623.962)**	**470.908.824**

La Ley 27/2104, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha modificado el tipo de gravamen general, que pasa, del 30% actual, al 28% en 2015 y al 25% en ejercicios posteriores. No se han producido variaciones significativas resultantes del ajuste de activos y pasivos por impuesto diferido anteriores en función del tipo de gravamen vigente en la fecha estimada de reversión.

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 recibieron 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

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, según su naturaleza es el siguiente:

	2014		2013 (Reexpresado)	
	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	4.323.289	1.703.976	4.190.999	1.741.298
Sociedades método de la participación	-	33.007.988	-	46.318.815
Provisión para otros pasivos	5.728.963	-	8.411.090	-
Provisiones por contratos de opción de compra	4.704.700	-	17.531.556	-
	14.756.952	**34.711.964**	**30.133.645**	**48.060.113**

23.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

El movimiento habido en los ejercicios 2014 y 2013 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	Corriente	No Corriente
Al 31 de diciembre de 2012 (Reexpresado)	**4.802.040**	**1.303.404**
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	(468.062)	(130.831)
Al 31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)	**4.190.999**	**1.741.298**
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	1.113.359	14.678
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	-	(52.000)
Aplicaciones	(981.069)	-
Al 31 de diciembre de 2014	**4.323.289**	**1.703.976**

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 2014 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 2014 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 2014 y 2013.

23.2 Provisión por sociedades por el método de la participación

A continuación se muestra el movimiento de la provisión por el método de la participación en sociedades asociadas y negocios conjuntos con valor razonable negativo a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	Sociedades método de la participación
Al 31 de diciembre de 2012 (Reexpresado)	**38.916.582**
Traspaso de Inversiones en Asociadas a provisiones y otros pasivos (Nota 9)	(1.070.591)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)	8.472.824
Al 31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)	**46.318.815**
Asignación de la provisión por responsabilidades de asociadas y negocios conjuntos como deterioro de créditos participativos (Nota 10)	(15.402.523)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9.2)	2.091.696
Al 31 de diciembre de 2014	**33.007.988**

El detalle de la provisión por sociedades por el método de la participación según su naturaleza es el siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
Inversión en asociadas (Nota 9.1)	39.528	2.850.515
Inversión en negocios conjuntos (Nota 9.2)	32.968.460	43.468.300
	33.007.988	**46.318.815**

En cada cierre contable, el Grupo revisa la valoración de las participaciones en las sociedades en las que mantiene influencia significativa (inversiones en asociadas) y las inversiones en negocios conjuntos con el valor razonable. Cuando se identifica que el valor razonable resulta negativo de alguna de estas sociedades, 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. El valor razonable negativo de las sociedades asociadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2014 es de Novamar Actuaciones Urbanas, SL por importe de 40 miles de euros y el del negocio conjunto, Landscape Larcovi, SL, es de 32.968 miles de euros .

Igualmente, a 31 de diciembre de 2013 esta provisión incluía el valor razonable negativo de las sociedades asociadas; Nova Panorámica, SL, por el importe de 2.811 miles de euros, Landscape Corsan, SL por el importe de 39 miles de euros, y de los Negocios Conjuntos; Landscape Osuna, SL por el importe de 1.244 miles de euros, Landscape Larcovi, SL por el importe de 30.746 miles de euros y Landscape Gestión de Activos, SL por el importe de 11.478 miles de euros (ver Nota 9).

23.3 Provisiones por contratos de opción de compra

La Sociedad Dominante registró en el año 2013 una dotación de provisión por pérdidas por contratos de opción de compra por importe 17,5 millones de euros. En el marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013 (ver nota 20), la Sociedad Dominante suscribió con dos entidades financieras acreedoras una novación de la opción de compra sobre los activos que garantizaban su 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 consistió 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 estos contratos ascendía a 17,5 millones de euros, y se registró en el año 2013 la correspondiente provisión con cargo a “Pérdidas por contratos de opción de compra” en la cuenta de resultados consolidada. El valor razonable de las pérdidas se estimó como diferencia entre el valor registrado de los activos afectados y el de la deuda que garantizan.

En el año 2014 una de las dos entidades ha manifestado su deseo de ejecutar su opción de compra en los términos contemplados en la novación, si bien a 31 de diciembre de 2014 no se ha materializado la transmisión de los activos sujetos a la opción. La otra entidad no ha manifestado el ejercicio de su opción por lo que ésta se encuentra vencida a 31 de diciembre de 2014. La Sociedad Dominante ha registrado la reversión de la provisión asociada a este contrato oneroso por un importe de 12.243 miles de euros. El resto del exceso de esta provisión, por importe de 581 miles de euros, corresponde al recálculo de la diferencia entre el valor registrado de los activos afectados por el contrato de opción en vigor y el de la deuda que garantizan. El efecto total del registro del exceso de esta provisión, por un importe de 12.824 miles de euros, ha tenido su contrapartida en el epígrafe “Pérdidas por contratos de opción de compra” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

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 2014 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 14.913 miles de euros (16.759 miles de euros a 31 de diciembre de 2013).

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

	2014	2013
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	4.418.116	4.418.117
Garantías prestadas a terceros	6.725.336	6.596.561
	11.143.452	**11.014.678**

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2014 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 2013) y 540 miles de euros (540 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) a empresas asociadas y negocios conjuntos. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Formando parte de las garantías prestadas a terceros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 853 miles de euros (716 miles de euros a 31 de diciembre de 2013).

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 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	2014	2013 (Reexpresado)
Venta de suelo	40.372.124	155.587.753
Venta de edificaciones	14.560.815	22.485.247
Alquiler de inmuebles	227.441	1.157.155
Prestación de servicios	61.939	446.252
	55.222.319	**179.676.407**

Las ventas de suelo derivan en su mayor parte, tanto en el año 2014 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 2014 ha sido de 5.042 miles de euros (21.712 miles de euros en el año 2013).

Otros ingresos de explotación

El importe de 133.504 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2014 (202.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) corresponde, en su mayor parte y al igual que sucedía con este epígrafe en el año 2013, 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. Los otros ingresos de explotación, incluyen 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 2014 son, fundamentalmente, operaciones contempladas en el acuerdo de términos y condiciones firmado con las entidades financieras (ver Nota 20).

25. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	2014	2013 (Reexpresado)
Arrendamientos	475.108	511.703
Servicios profesionales	3.611.873	779.865
Otros servicios profesionales	1.501.579	1.195.719
Publicidad y Propaganda	144.712	138.405
Otros tributos	1.077.256	3.670.666
Reparaciones y mantenimiento	66.111	98.378
Primas de seguros	241.954	242.625
Suministros	169.410	353.691
Otros	3.505.786	3.600.220
	10.793.789	**10.591.272**

26. Gastos de Personal e información de plantilla.

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2014	2013
Sueldos y salarios	1.464.337	1.616.945
Indemnizaciones	9.064	380.622
Seguridad Social a cargo de la empresa	287.766	345.487
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 32)	1.000.000	1.072.500
Otros gastos sociales	32.931	33.448
	2.794.098	**3.449.002**

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

	Plantilla media	
	2014	2013
Dirección	6	5
Jefes y técnicos	11	17
Administración	8	11
Auxiliares	0	0
Total	**25**	**33**

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 2014 y 2013.

	31/12/2014		31/12/2013	
	Hombres	**Mujeres**	**Hombres**	**Mujeres**
Dirección	4	2	4	1
Jefes y técnicos	7	4	6	5
Administración	2	9	2	4
Total	**13**	**15**	**12**	**10**

27. Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2013, se recogió en este epígrafe 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 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	2014	**2013 (Reexpresado)**
Intereses de préstamos a negocios conjuntos (Nota 32)	-	262
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 32 y 10)	232.749	232.337
Intereses de otros préstamos	13.770	33.682
Otros ingresos financieros	-	807.723
Beneficios de venta de activos financieros disponibles para la venta (Nota 10)	-	1.181.691
Ingresos financieros de derivados vencidos (Nota 11)	-	16.318
Cambio de valor razonable en pasivo por ampliación de capital	-	438.462
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 20)	4.485.446	40.603.566
	4.731.965	**43.314.041**

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2014 y 2013:

	2014	**2013 (Reexpresado)**
Intereses de préstamos y créditos bancarios (Nota 20)	11.146.015	27.133.513
Intereses de deudas con empresas asociadas (Nota 32)	-	46.316
Otros gastos financieros	820.796	748.233
Pérdida de venta de activos financieros disponibles para la venta (Nota 10)	378.474	-
Total coste de endeudamiento	12.345.285	27.928.062
Diferencias negativas de cambio	-	241
	12.345.285	**27.928.303**

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 2014 y 2013 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

31 de diciembre de 2014

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	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	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios S.L.	B-99.005.001	Directa	80,15%	26/09/2013

En el año 2014 se ha incorporado al Grupo consolidado la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. Tras las operaciones de adquisición y posterior venta de participaciones de esta sociedad realizadas en el año 2013, la Sociedad Dominante pasó de tener una participación del 49,5% a 31 de diciembre de 2012 a un 80,15% a 31 de diciembre de 2013. La Sociedad Dominante ha comunicado a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la incorporación de esta sociedad al grupo fiscal coincidiendo con el primer pago a cuenta del impuesto de sociedades del año 2014.

31 de diciembre de 2013

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	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	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012

En el año 2013 se incorporó al Grupo consolidado la sociedad Parque Las Cañas, S.L. La Sociedad Dominante pasó a ser la titular de la totalidad de las participaciones sociales de esta sociedad con efectos 18 de enero de 2012. La Sociedad Dominante comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la incorporación de esta sociedad al grupo fiscal coincidiendo con el primer pago a cuenta del impuesto de sociedades del año 2013.

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 2014 y 2013, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
Resultado consolidado antes de impuestos	47.283.063	6.940.225
Diferencias permanentes	4.557.604	(26.115.775)
Diferencias temporales:		
Márgenes de consolidación	(374.834)	(1.903.790)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios 2008	4.991.059	4.675.234
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	2.939.244	7.259.670
Corrección valoractiva de los venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(1.047.330)	8.383.934
Exceso del límite de los gastos financieros deducibles	8.879.653	24.859.616
Resultado de contratos de opción de compra	(12.826.857)	17.541.269
Otros	3.222.360	5.677.789
Base imponible	57.623.962	47.318.172
Tipo impositivo	30%	30%

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Variación de impuestos diferidos	3.596.968	4.614.307
Variación de créditos fiscales	1.403.032	(4.614.307)
	5.000.000	-

La base imponible consolidada no supone registro de gasto por impuesto de sociedades, dado que se aplicarán bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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 2014 el importe pendiente de revertir de esta diferencia por revaluación asciende a 17 millones de euros (30 millones de euros en 2013). Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, será deducible en la base imponible del Impuesto sobre sociedades con el límite anual de una veinteava parte, con excepción de los años 2012, 2013, 2014 y 2015 en los que será deducible una centésima parte. Al 31 de diciembre de 2014 el importe pendiente de revertir asciende a 229 millones de euros (232 millones de euros en 2013).

Activación de créditos fiscales y créditos fiscales pendientes de compensar de la Sociedad Dominante

El Grupo ha registrado un impacto positivo correspondiente a Gasto por impuesto de sociedades por un importe total de 5.000 miles de euros. Este resultado proviene íntegramente de la activación de créditos fiscales de la Sociedad Dominante.

El importe total registrado en el año 2014 representa sólo una pequeña parte de los créditos de la Sociedad Dominante frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales o permanentes que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de la Sociedad Dominante previos al registro del año 2014

Importes en millones de euros	31.12.2014
Bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad Dominante	439
Bases imponibles negativas pendientes de compensar del resto de sociedades del grupo de consolidación fiscal	2
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	229
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	17
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	56
Diferencias temporales pendientes de revertir por deterioro de cuentas a cobrar a empresas vinculadas	33
Otras diferencias temporales no registradas	4
	780

El potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 195 millones de euros, de los cuales la Sociedad Dominante ha reconocido 5 millones de euros.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que han cesado las circunstancias que han provocado las pérdidas que se han venido registrando en los últimos años y que llevaban a la conclusión de que no se daban los supuestos necesarios para registrar créditos fiscales por encima de los pasivos por impuesto diferido que se estimaba que revertirían en un plazo inferior. Se considera que estas circunstancias se han modificado tanto por actuaciones internas como por variables exógenas. Entre las primeras debe constatarse que la Sociedad Dominante lleva dos ejercicios seguidos (2013 y 2014) registrando beneficios. Si bien, estos resultados positivos han derivado de los términos del acuerdo de refinanciación del año 2013 y no son, por tanto, de carácter recurrente, han venido acompañadas del equilibrio en el balance, la reducción de la deuda y de la carga financiera así como de decisiones de saneamiento, sobre todo en la participación en otras sociedades, para centrar la actividad en aquellas inversiones con posibilidades de desarrollo. En cuanto a las variables exógenas, las proyecciones para la economía española y el sector inmobiliario ofrecen un panorama de mejora que viene respaldado por el comportamiento que han tenido en el año 2014.

La Sociedad Dominante ha seguido, en cualquier caso, el criterio de prudencia valorativa a la hora de determinar el importe a activar: (i) se ha considerado el resultado fiscal previsto en el plan de negocio en un horizonte temporal de 10 años, independientemente de que la Ley 27/2014 haya eliminado la limitación temporal en el aprovechamiento de las bases imponibles negativas, (ii) se han tomado variables conservadoras de evolución de los parámetros del mercado inmobiliario,(iii) se ha considerado la limitación establecida por la Ley 27/2014 en cuanto al máximo de aplicación de bases del 60% sobre la base imponible previa, así como las limitaciones a la deducibilidad de determinados gastos y (iv) se ha aplicado una sensibilidad a la baja de los resultados obtenidos en términos de recuperación de créditos fiscales. Como consecuencia, la activación de créditos fiscales realizada en el año 2014, que ofrece un resultado positivo de 5 millones de euros en la Cuenta de resultados Consolidada del año 2014, es sensiblemente inferior a la que resultaría de activar los créditos que se aplicarán siguiendo el plan de negocio sin la sensibilización comentada.

30. Ganancias por acción

(a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 16).

	2014	2013
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	53.094.467	7.017.141
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.415.865.553	1.293.455.057
Resultado básico por acción (euros)	**0,04**	**0,01**

(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 2014 y 2013 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

31. Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en la Nota 23, el Grupo se encuentra, a 31 de diciembre de 2014, 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 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 subsanaba 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 2014 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 filial 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 anulaba y dejaba 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 fue recurrida por Egusa y el recurso está pendiente de resolución. Asimismo con fecha 13 de noviembre de 2012, Egusa notificó 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 que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo Mediterránea Costa Blanca, S.L. 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

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.

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	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	61.237.817	8.423.076	-	**69.826.491**
Deudores comerciales (Nota 13)	471.832	-	-	-	**471.832**
	33.192.231	**61.237.817**	**8.423.076**	-	**102.853.124**
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500				**102.500**
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	101.507	627	-	309.259	**411.393**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	1.499.465	-	-	-	**1.499.465**
	1.703.472	**627**	**-**	**309.259**	**2.013.358**

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (REEXPRESADA)

	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	61.587.805	8.190.739	-	**69.944.142**
Deudores comerciales (Nota 13)	471.832	-	-	-	**471.832**
	33.192.231	**61.587.805**	**8.190.739**	-	**102.970.775**
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-	-	-	**102.500**
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	101.507	851	-	299.626	**401.984**
Acreedores comerciales 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**

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2014 y 2013:

31 de diciembre de 2014

	2014				
En euros	**Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes**	**Negocio Conjuntos y UTE´s**	**Asociadas**	**Personal clave de dirección**	**Total**
Compras y otros gastos:	**623.626**	**-**	**-**	**248.000**	**871.626**
Aprovisionamientos	*265.784*	-	-	-	**265.784**
Otros gastos de explotación	*357.842*	-	-	248.000	**605.842**
Ingresos financieros (Nota 28)	-	-	*232.749*	-	**232.749**
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	*1.000.000*	**1.000.000**
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	*625.875*	**625.875**

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**
Aprovisionamientos	*1.199.556*	-	-	-	***1.199.556***
Otros gastos de explotación	*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**

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 2014

De la cifra de 266 miles de euros incluida en el epígrafe "Aprovisionamientos" 225 miles de euros corresponden la facturación emitida por la sociedad Grupo Rayet S.A.U en concepto de gastos de urbanización de suelo enclavado en un sector en el que la Sociedad tiene suelo en propiedad y en el que la citada sociedad ostenta la condición de agente urbanizador.

La cifra de 248.000 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación" relativos a personal clave de dirección corresponden a servicios prestados por una sociedad vinculada a uno de los directivos de la sociedad por un importe de 223.000 euros (53.500 euros en 2013) y por los servicios prestados por uno de los consejeros de la misma por un importe de 25.000 euros.

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.

Compromisos con partes vinculadas

<u>Compromisos con Grupo Rayet</u>

- 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 252 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 trasmitidos, 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 realización de cada Notificación de Suscripción es que Grupo Rayet, S.A.U., haya entregado al suscriptor en préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción. 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:

	2014	2013
Retribución al Consejo de Administración	1.000.000	872.500
	1.000.000	**872.500**

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de “Gastos de personal” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta. Los importes contabilizados pueden eventualmente (como sucedía en el año 2013), diferir de los importes que se recogen en la tabla anterior, debido al efecto de los movimientos de las provisiones registradas para recoger los pasivos asociados a determinados conceptos retributivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 541 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio), modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, el consejo de administración de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar y publicar anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día a la junta general ordinaria de accionistas.

A 31 de Diciembre de 2014 y 2013 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante el año 2014 se ha satisfecho la cantidad de 162 miles de euros a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo. En el año 2013 la cantidad satisfecha fué de 44 miles de euros.

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2014 han ascendido a 626 miles de euros (473 miles de euros en 2013). Los importes de 2014 y 2013 recogen únicamente percepciones por retribuciones.

Al cierre del ejercicio 2014 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2014, al igual que en 2013, 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 2014 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 20.000 miles de euros.

33. 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 2014 y 2013 respectivamente.

		2014					
Nombre	**% participación**	**Activos no corrientes**	**Activos corrientes**	**Pasivos no corrientes**	**Pasivos corrientes**	**Ingresos**	**Gastos**
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	168.957	-	159.321	66	3.670
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	0,10%	-	10.580	-	7.588	11.114	8.216
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	-	18.637	-	(10)	(74.809)	91.080
U.T.E IRIEPAL	70%	-	132.362	-	39.555	-	1.190
Total		**-**	**330.536**	**-**	**206.454**	**(63.629)**	**104.156**

		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.	80,00%	-	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	40,00%	-	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**

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.

34. Compromisos

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 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	
	2014	**2013**
Con vencimiento inferior a un año	293.693	312.897
Con vencimiento entre uno y cinco años	-	-
	293.693	**312.897**

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene el Grupo al cierre del ejercicio 2014 son los correspondientes a los alquileres de oficinas en Guadalajara y Madrid.

35. 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 de 2013, Iber Activos Inmobiliarios, S.L.U. pasó a ser una empresa dependiente que se integró en los estados financieros consolidados de 2013 por el método de integración global.

Los 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)**

El Grupo decidió 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 de 2013 en el epígrafe “Deterioro del fondo de comercio”.

36. Medio ambiente

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de su actividad.

El Grupo Quabit tienen en cuenta en su actividad promotora habitual realizada por las sociedades que conforman el Grupo (Ver Anexo I, II, III y IV) el impacto medio ambiental en la ejecución de sus proyectos inmobiliarios, y como consecuencia de esto los Órganos de Gobierno de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de dicha actividad. El Grupo no ha considerado invertir en inmovilizado material ni en activos intangibles destinados a la protección y mejora del medio ambiente.

Adicionalmente, el Grupo no estima que existan riesgos ni contingencias asociadas a asuntos medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión por riesgos y responsabilidades.

37. Hechos posteriores

No se ha producido ningún hecho posterior que suponga un impacto relevante sobre estas Cuentas Anuales Consolidadas.

38. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2014 han ascendido a la cuantía de 179 miles de euros (176 miles de euros en 2013) de los cuales, 128 miles de euros (132 miles de euros en 2013) corresponden a la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad Dominante. Los honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría han ascendido a 23 miles de euros (7 miles de euros a 31 de diciembre de 2013).

39. Información legal relativa al Consejo de Administración

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, a continuación se detallan 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 Lejonagoitia, señalan los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Rayet Construcción, S.A.	Inmobiliaria	Pagos y adelantos de importes adeudados a Rayet Construcción, S.A.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Adhesión al Convenio de Acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.
U.T.E. E.F. Los Valles SP- 02	Inmobiliaria	Cesión de crédito a favor de Quabit y asunción de deuda de la U.T.E. E.F. Los Valles SP- 02 por Quabit
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Contratación de nuevo personal proveniente de Grupo Rayet, S.A. y condiciones relacionadas con los traspasos anteriores de trabajadores.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Renovación del contrato de subarriendo de oficinas a Grupo Rayet, S.A.U.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida	Auditor
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,56%	a	C
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%	a	C
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	a	C
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	a	C
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	a	C
Parque Las Cañas S.L.U.	Madrid	100,00%	a	C
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	80,15%	a	C
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	Madrid	100,00%	a	C

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:

C No auditado por no estar obligado a ello.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

(*)El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación.

(**) Sociedad en proceso de liquidación

Supuesto por el que consolida:

a. Una o varias sociedades del grupo poseen una participación en el capital de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones.

Sociedad titular de la participación:

(i) Quabit Inmobiliaria, S.A.

(ii) Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.

Actividad:

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

Auditoria:

C No auditado por no estar obligado a ello.

Anexo III

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	C
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	25,00%	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 las sociedades dependientes es es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Auditor:

B Auditada por Deloitte.

C No auditada por no estar obligado a ello.

Anexo IV

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

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad	Auditor
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción,S.L.	Guadalajara	0,10%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E Egumar Gestión, S.L., Afirma Grupo Inmobiliario,S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello

(*) Los socios aprobaron disolver la UTE Los Valles el 6 de marzo de 2014. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la UTE está en proceso de liquidación.

Anexo V

A continuación se presentan el balance de situación consolidado al inicio del período comparativo más antiguo por el cambio en la política contable NIIF 11.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (En Euros)

	31/12/2012 (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2012 (Reexpresado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	16.934.551	-	16.934.551
Inmovilizado material	2.696.464	(912)	2.695.552
Inversiones inmobiliarias	48.135.749	-	48.135.749
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	611.952	2.536.714	3.148.666
Activos financieros no corrientes	10.226.129	-	10.226.129
Otros activos no corrientes	23.434.462	-	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	15.634.455	(1.803.820)	13.830.635
Total activo no corriente	**117.673.762**	731.982	**118.405.744**
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	849.320.012	(112.100.729)	737.219.283
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.781.593	(625.462)	13.156.131
Activos financieros corrientes	89.103.796	32.300.237	121.404.033
Administraciones Públicas deudoras	802.773	(382.303)	420.470
Otros activos corrientes	1.060.133	(589.122)	471.011
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.434.590	(692.399)	1.742.191
Total activo corriente	**956.502.897**	(82.089.778)	**874.413.119**
TOTAL ACTIVO	**1.074.176.659**	**(81.357.796)**	**992.818.863**
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	12.801.454	-	12.801.454
Acciones propias	(365.880)	-	(365.880)
Reservas indisponibles	1.280.145	-	1.280.145
Otras reservas	20.402.098	-	20.402.098
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	(76.725.468)	-	(76.725.468)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(42.607.651)	-	(42.607.651)
Intereses minoritarios	50.038	-	50.038
Total patrimonio neto	(42.557.613)	-	(42.557.613)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64.635	-	64.635
Deudas con entidades de crédito	48.784.726	-	48.784.726
Pasivos financieros no corrientes	476.643	-	476.643
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	5.000.000	-	5.000.000
Pasivos por impuestos diferidos	15.634.455	(1.803.820)	13.830.635
Provisiones para riesgos y gastos	4.868.164	35.351.822	40.219.986
Total pasivo no corriente	74.828.623	33.548.002	108.376.625
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	931.814.704	(69.578.304)	862.236.400
Pasivos financieros corrientes	41.011.085	(32.628.725)	8.382.360
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	34.550.636	(9.433.750)	25.116.886
Anticipos de clientes	5.709.347	(3.201.364)	2.507.983
Administraciones Públicas acreedoras	15.580.364	(45.530)	15.534.834
Otros pasivos corrientes	13.239.513	(18.126)	13.221.388
Total pasivo corriente	**1.041.905.649**	**(114.905.799)**	**926.999.851**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**1.074.176.659**	**(81.357.797)**	**992.818.863**

Formulación Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2014

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 25 de febrero de 2015, 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

Dª. Claudia Pickholz

D. Alberto Pérez Lejonagoitia

RESULTADOS
ENERO – DICIEMBRE 2014

Quabit Inmobiliaria

Índice:

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1- Situación actual y evolución previsible

1.2.- Hechos significativos

1.3.- Principales magnitudes

1.4.- Estados Financieros

1.4.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de Diciembre 2014
1.4.2.- Balance Consolidado a 31 de Diciembre de 2014

1.5.- Áreas de Negocio

1.5.1.- Gestión de Suelo
1.5.2.- Promoción Residencial
1.5.3.- Patrimonio en Explotación

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

1.6.1.- Evolución de la acción
1.6.2.- Accionariado

1.7.- Órganos de Gobierno

2.- PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS

3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

5.- ACCIONES PROPIAS

6.- INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1.- Situación actual y evolución previsible

El grupo Quabit (el Grupo) ha desarrollado su actividad durante el año 2014 en un proceso de tránsito en el que tanto el comportamiento de la economía como su situación financiero patrimonial del Grupo han tenido cambios relevantes.

En el primer trimestre del año culminó el proceso de reestructuración del endeudamiento financiero iniciado por la Sociedad Dominante (Quabit Inmobiliaria, S.A., o Quabit) en el año 2013, proceso que supuso una relevante mejora en la situación financiero- patrimonial de Quabit. Por otra parte, los parámetros principales de comportamiento de la economía española han manifestado mejoras que suponen la salida de la crisis y que hacen que las proyecciones de todos los organismos nacionales e internacionales prevean para los próximos años escenarios de crecimiento por encima de la media de los países de la Unión Europea. Estas expectativas se trasladarán al sector inmobiliario.

La recuperación del sector tendrá distintas velocidades y no se producirá al mismo ritmo en todo el territorio nacional, por lo que se hace necesario orientar los esfuerzos a aquellos activos que ofrezcan el máximo potencial de rentabilidad. En este sentido, la Sociedad Dominante ha analizado tanto los distintos nichos de mercado del sector como su cartera de activos y las oportunidades de inversión en otros activos que ofrezcan buenas expectativas de desarrollo. Este análisis ha llevado ya a algunas decisiones que, a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales se han materializado o están en proceso de maduración.

- Se ha retomado el inicio de la actividad de promoción, Tras varios años en los que ha resultado imposible el inicio de nuevas promociones, en febrero de 2015 se ha iniciado la construcción por parte de una de las sociedades dependientes de un edificio de 56 viviendas en Zaragoza.

- Asimismo, se ha materializado alguna de las oportunidades de inversión con la adjudicación en diciembre de 2014 de un suelo en Boadilla del Monte (Madrid) para uso residencial unifamiliar, y con una edificabilidad estimada para el ámbito de 5.700 metros cuadrados edificables y 12 viviendas.

- Se ha decidido apostar por la gestión patrimonial con la creación de la sociedad Bulwin Investments, SOCIMI y se ha iniciado un proceso de colocación privada de acciones a desarrollar con carácter previo al previsto proceso de oferta pública de acciones y salida a Bolsa.

- Para poder centrar esfuerzos y recursos en estos proyectos se han tomado decisiones que eviten tener que dedicar recursos a proyectos con poca visibilidad a corto medio plazo, lo que ha supuesto el descartar proyectos relativos a activos de algunas de las sociedades participadas. Esta decisión ha llevado consigo la necesidad de sanear el valor de estas inversiones, lo cual ha sido posible gracias al refuerzo de la estructura patrimonial que se ha producido con la culminación del proceso de refinanciación.

Todos estos logros pueden calificarse de modestos y alguno de ellos, como antes se indicaba, están en fase de maduración, pero son elementos que vienen a confirmar el cambio de rumbo de la Sociedad Dominante.

Por otra parte, estos proyectos han podido abordarse con la generación de recursos de la Sociedad Dominante a través de la venta de activos que quedaron libres de cargas tras el proceso de reestructuración del endeudamiento financiero y por las disposiciones de la línea de capital que se firmó en 2013. La Sociedad Dominante aspira a añadir a estas fuentes de recursos la captación de inversión exterior que está llegando a España y que tiene un destino claro en el sector inmobiliario.

Con esta base y el conocimiento, profesionalidad y capacidades de generar valor añadido que avala la experiencia en el sector de más de 20 años, la Sociedad considera que el año 2015 ha de ser un año de avances en el que el Grupo dé pasos relevantes para convertirse nuevamente en uno de los principales grupos inmobiliarios de España.

1.2.- Hechos significativos

Reestructuración de endeudamiento financiero

En el primer trimestre de 2014 culminó el proceso de reestructuración de endeudamiento financiero que la Sociedad Dominante había iniciado en el año 2013. Con la firma de las operaciones que estaban pendientes de implementación en el año 2013, se completó un proceso que ha permitido a la Sociedad Dominante: mejorar su patrimonio neto, liberar los compromisos de cancelación de deuda hasta finales de 2016, limitar la responsabilidad de la Sociedad de algunas deudas a los activos que la garantizan y estar en condiciones de generar liquidez al disponer de activos libres de cargas y acuerdos de comercialización que permiten la venta de activos en condiciones de mercado.

Acciones en circulación a 31 de diciembre de 2014

La Sociedad Dominante ha realizado seis operaciones de ampliación de capital durante el año 2014, que han supuesto un incremento de 0,8 millones de euros en el Capital social y 8,8 millones de euros de Prima de emisión. Las seis operaciones de ampliación de capital se han realizado poniendo en marcha la operativa contemplada en el contrato de línea de capital firmado el 21 de mayo de 2013 con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. En relación con una de las ampliaciones de capital, acordada el 27 de marzo de 2014, la Sociedad publicó el 29 de mayo de 2014 un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.307,69 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto fue aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Tras estas operaciones el capital social de la Sociedad Dominante es de 14.636.155,32 euros, dividido en 1.463.615.532 acciones totalmente suscritas y desembolsadas y en circulación a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

Participaciones significativas

A 31 de diciembre de 2014 las participaciones significativas, calculadas sobre las citadas 1.463.615.532 acciones son las siguientes:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.U	32,87%
Martibalsa, S.L.	18,92%

Actividad

La actividad desarrollada por el Grupo en el año 2014 ofrece un beneficio neto atribuible a la Sociedad Dominante por un importe de 53,1 millones de euros. Si bien este resultado viene determinado por el impacto de las operaciones enmarcadas en el acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero, se ha observado aunque de forma modesta una reactivación de la actividad en el sector que ha venido acompañada por la posibilidad de poder ofrecer producto a precios acordes a la situación del mercado, al contar con activos libres de cargas y con acuerdos de comercialización a precios actualizados con las entidades financieras.

1.3.- Principales Magnitudes

1.3.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de euros)	31-12-2014	31-12-2013 (Reexpresado)	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	55.222	179.676	(69,3%)
EBITDA	71.429	(344)	20864,2%
Resultado Financiero	(10.214)	12.419	(182,2%)
Resultado Antes de Impuestos	47.283	6.940	581,4%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	53.094	7.017	656,6%

(En miles de Euros)	31-12-2014	31-12-2013 (Reexpresado)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.712	28.870	(10,9%)
Deudas con entidades de crédito corriente	314.381	492.420	(36,2%)
TOTAL DEUDA BRUTA	**340.093**	**521.290**	**(34,8%)**
Tesorería y Equivalentes	4.692	7.395	(36,6%)
TOTAL DEUDA NETA	**335.401**	**513.895**	**(34,7%)**

1.3.2.- Magnitudes Operativas

Promoción Residencial	31-12-2014	31-12-2013	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	92	223	(58,74%)
Preventas del Periodo (viviendas)	92	223	(58,74%)

Importe Neto de la Cifra de Negocio

(En miles de euros)	31-12-2014	31/12/2013 (Reexpresado)	Variación
Gestión de Suelo	40.372	155.588	(74,1%)
Promoción Residencial	14.561	22.485	(35,2%)
Patrimonio en Explotación	227	1.157	(80,3%)
Otros	62	446	(86,1%)
TOTAL	**55.222**	**179.676**	**(69,27%)**

La referencia “Reexpresado” que se recoge en algunas tablas de este informe se refiere a la reexpresión de los valores de 31 de diciembre de 2013, cuando es aplicable, a efectos exclusivos de la aplicación de la NIIF 11, que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

1.4.- Estados Financieros

1.4.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2014

(En miles de euros)	31-12-14	31-12-2013 (Reexpresado)	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	55.222	179.676	(69,3%)
Aprovisionamientos	(139.676)	(429.645)	(67,5%)
Otros ingresos de explotación	133.504	202.493	(34,1%)
Variación de las provisiones de tráfico	22.607	93.070	(75,7%)
Pérdida por contratos de opción de compra	12.827	(17.532)	(100,0%)
Gastos de personal	(2.794)	(3.449)	(19,0%)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	(19)	(100,0%)
Amortización	(134)	(201)	(33,7%)
Deterioro del fondo de comercio	-	(3.481)	n/a
Otros gastos de explotación	(10.794)	(10.591)	1,9%
Resultados por venta de inmovilizado	783	(12.909)	106,1%
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	-	2.221	(100,0%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(250)	(197)	(26,9%)
Resultado de explotación	**71.295**	**(564)**	**12718,6%**
EBITDA	**71.429**	**(344)**	**20864,2%**
Ingresos financieros	4.732	43.314	(89,1%)
Gastos financieros	(12.345)	(27.928)	(55,8%)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.601)	(2.967)	(12,3%)
Resultado financiero neto	**(10.214)**	**12.419**	**182,2%**
Resultado de inversiones en asociadas	(13.798)	(4.915)	180,7%
Resultados antes de impuestos	47.283	6.940	**581,4%**
Impuestos	5.000	-	**100,0%**
Resultado neto	**52.283**	**6.940**	**653,5%**

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 y alguna de sus sociedades dependientes, cuyas operaciones se han implementado entre los años 2013 y 2014. Los impactos de estas operaciones se materializan en la Cuenta de Resultados Consolidada en los siguientes aspectos:

- 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 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.

La mejora en el Resultado Neto de 2014 en relación con el del año 2013 está asociada, fundamentalmente, a cómo quedaron distribuidas las operaciones entre los dos años. Sin embargo debe destacarse la evolución de alguna de las partidas de la Cuenta de Resultados Consolidada que tienen una especial relevancia en el año 2014:

- El Grupo ha registrado en 2015 la retrocesión parcial de provisiones de pérdidas de contratos de opción de compra y de costes de terminación de obra por un importe total de 15 millones de euros.

- La reducción de deuda y, en menor medida la reducción de tipos de interés ha originado una reducción de la carga financiera del Grupo en un 55,8%. Los gastos por intereses de deuda incluidos en el Resultado Financiero han pasado de 27,9 millones de euros en 2013 a 12,3 millones de euros en 2014.

- Dentro del Resultado por inversiones en asociadas se recoge una pérdida de 14,1 millones de euros que corresponde al registro de deterioro de préstamos concedidos a 3 sociedades (dos sociedades multigrupo y una asociada). Estas correcciones derivan de las decisiones tomadas, de acuerdo con los otros socios, de solo mantener activas y dar soporte financiero a aquellas sociedades con activos inmobiliarios que ofrezcan proyectos rentables y viables a corto y medio plazo, teniendo en consideración su carga financiera y que no exijan aportaciones adicionales de recursos, de manera que éstos se destinen al desarrollo de proyectos de la cartera propia o de nuevos proyectos que puedan realizarse sobre activos a adquirir , aprovechando las oportunidades del mercado.

- La Sociedad ha registrado un beneficio por impuesto de sociedades de 5 millones de euros. Esta cantidad deriva de la activación parcial de créditos fiscales de la Sociedad Dominante. Los créditos fiscales pendientes de activar, principalmente derivados de bases imponibles pendientes de compensar, ascienden a 189 millones de euros a 31 de diciembre de 2014.

1.4.2.- Balance a 31 de diciembre de 2014

(En miles de euros)

ACTIVO	31/12/2014	31/12/2013 (Reexpresado)	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	**78.834**	**79.035**	**(0,3%)**
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	317.221	435.200	**(27,1%)**
Otros	67.805	107.351	**(36,8%)**
Total activo corriente	**385.026**	**542.551**	**(29,0%)**
TOTAL ACTIVO	**463.860**	**621.586**	**(25,4%)**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2014	31/12/2013 (Reexpresado)	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	**36.914**	**(24.535)**	**250,5%**
Intereses minoritarios	**(427)**	384	**(211,2%)**
Total patrimonio neto	**36.487**	**(24.151)**	**251,1%**
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	25.712	28.870	**(10,9%)**
Otros	41.228	57.191	**(27,9%)**
Total pasivo no corriente	**66.940**	**86.061**	**(22,2%)**
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	314.381	492.420	**(36,2%)**
Otros	46.052	67.256	**(31,5%)**
Total pasivo corriente	**360.433**	**559.676**	**(35,6%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**463.860**	**621.586**	**(25,4%)**

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 a 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

a) Activo No Corriente. No reproduce prácticamente variación, si bien esto es efecto de dos movimientos principales de signo contrario: (i) reducción de inversiones inmobiliarias por un valor de 3,0 millones de euros por la transmisión de un edificio de viviendas en alquiler y (ii) incremento de Activos por impuesto diferido por un importe de 3,4 millones de euros como consecuencia de la activación parcial de créditos fiscales.

b) Activo Corriente. La reducción del Activo Corriente por valor de 157 millones de euros se explica básicamente por dos componentes: (i) la reducción de 118,0 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 2014 y (ii) reducción en 32,1 millones de euros de los préstamos a empresas multigrupo y asociadas por, fundamentalmente, el registro de un deterioro por importe de 29,6 millones de euros. De este último importe, 15,4 millones de euros se han cubierto con la provisión de riesgos que el Grupo

tenía registrada para cobertura de responsabilidades relacionadas con estas sociedades. El impacto en Resultados ha sido, por tanto, de 14,1 millones de euros.

c) Patrimonio Neto. El incremento del Patrimonio Neto Consolidado en 60,5 millones de euros, se debe a: (i) resultado neto del ejercicio por importe de 52,2 millones de euros y (ii) las operaciones de ampliación de capital realizadas en 2014 que ha supuesto una aportación neta de gastos de gastos de 8.3 millones de euros.

La Sociedad Dominante ha realizado seis operaciones de ampliación de capital durante el año 2014, que han supuesto un incremento de 0,8 millones de euros en el Capital social y 8,8 millones de euros de Prima de emisión. Los gastos asociados a estas operaciones han ascendido a 1,3 millones de euros que se han contabilizado minorando el Patrimonio Neto.

Las seis operaciones de ampliación de capital se han realizado poniendo en marcha la operativa contemplada en el contrato de línea de capital firmado el 21 de mayo de 2013 con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. Los primeros cuatro acuerdos del Consejo se realizaron en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013 y los dos últimos en virtud de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2014. Las escrituras de elevación a público de estos acuerdos incluían 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.

En relación con una de las ampliaciones de capital, acordada el 27 de marzo de 2014, la Sociedad publicó el 29 de mayo de 2014 un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.307,69 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto fue aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Tras estas operaciones el capital social de la Sociedad es de 14.636.155,32 euros, dividido en 1.463.615.532 acciones totalmente suscritas y desembolsadas y en circulación a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

d) Deudas con entidades de crédito. A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2014 comparada con la de cierre del ejercicio 2013:

(En miles de Euros)	31-12-2014	31-12-2013 (Reexpresado)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.712	28.870	(10,9%)
Deudas con entidades de crédito corriente	314.381	492.420	(36,2%)
TOTAL DEUDA BRUTA	**340.093**	**521.290**	**(34,8%)**
Tesorería y Equivalentes	4.692	7.395	(36,6%)
TOTAL DEUDA NETA	**335.401**	**513.895**	**(34,7%)**

La Sociedad Dominante acometió 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.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante entrega 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 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 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 se implementaron entre el año 2013 y el primer trimestre de 2014.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2014 se detallan en la siguiente tabla (importes en miles de euros):

Importe (en miles de euros)	
Deuda a 31/12/13	**521.290**
Cancelaciones netas de disposiciones	(187.860)
Intereses devengados en el periodo	11.146
Modificaciones de pasivos por limitación de recurso	(4.485)
Deuda a 31/12/14	**340.091**

La reducción de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 en relación con la existente a 31 de diciembre de 2013 deriva, fundamentalmente, de las operaciones que, en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones, se han firmado en el año 2014, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

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.

Vencimiento de la deuda del Grupo

A continuación se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013.

	31/12/2014	**Importes a 31/12/2013 (Reexpresado)**
Ejercicio 2014	-	36.691.976
Ejercicio 2015	21.186.878	-
Ejercicio 2016	282.016.084	468.014.286
Ejercicio 2017	6.535.486	-
Ejercicio 2018 y posteriores	46.726.839	62.590.273
	356.465.287	**567.296.535**

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 2014 .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 ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado y recogen el impacto de la valoración del ajuste por limitación de recurso anteriormente mencionado.

La práctica totalidad de los importes con vencimiento en 2015 corresponden a intereses devengados que tienen fórmulas previstas de financiación hasta el año 2016.

d) Otros pasivos no corrientes. La reducción de 15,9 millones de euros se debe, básicamente, a la aplicación de la provisión para riesgos y gastos. De esta aplicación 15,4 millones de euros se han destinado a registrar un deterioro de préstamos a empresas asociadas y multigrupo.

e) Otros pasivos corrientes. La reducción de 21,2 millones de euros tiene dos componentes principales: (i) reducción de provisión de pérdidas por contratos de opción de compra y por costes de terminación de obra por un importe de 15,0 millones de euros y (ii) reducción del resto de pasivos corrientes por un importe de 6,2 millones de euros, general en todos los epígrafes y que deriva del ritmo de las operaciones, sin que exista ninguna partida específica especialmente significativa.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 120 días. Este periodo de pago está condicionado por algunas situaciones especiales (básicamente, retenciones de obra, aplazamientos de pago acordados con anterioridad y situaciones de discrepancia en cuanto al servicio prestado). Sin estas situaciones especiales el periodo medio de pago habría sido inferior. En cualquier caso, aunque el ratio está desvirtuado por esta casuística, sí que sirve para ver que se ha producido una mejora y constatar que el Grupo, sobre todo desde que se ha culminado el proceso de reestructuración de endeudamiento financiero, está mejorando su periodo medio de pago y, de hecho, el ratio ha pasado de los 130 días del año 2013 a 120 en el año 2014.

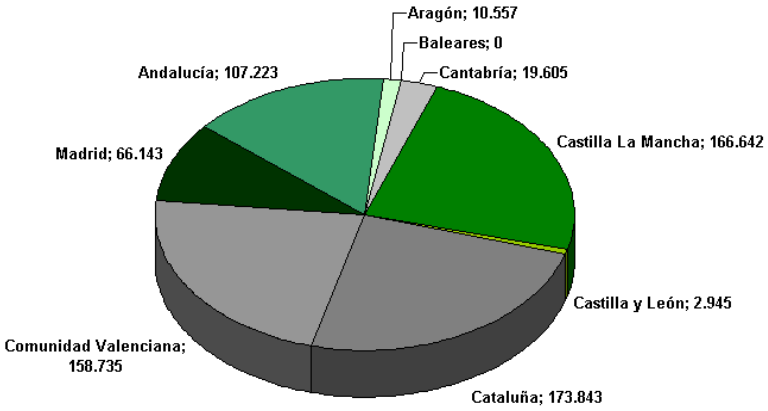
1.5.- Áreas de Negocio

1.5.1.- Gestión de Suelo

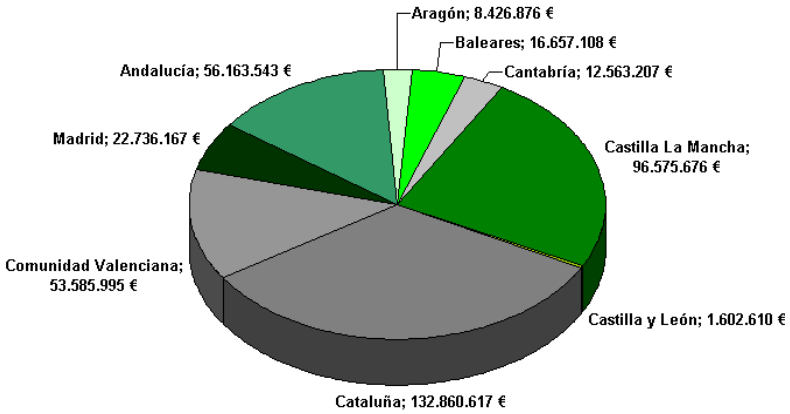
a) Cartera de Suelo

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 las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2014. La cartera de suelo de la Sociedad Dominante y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2014, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,7 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,4 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total de 401,1 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:

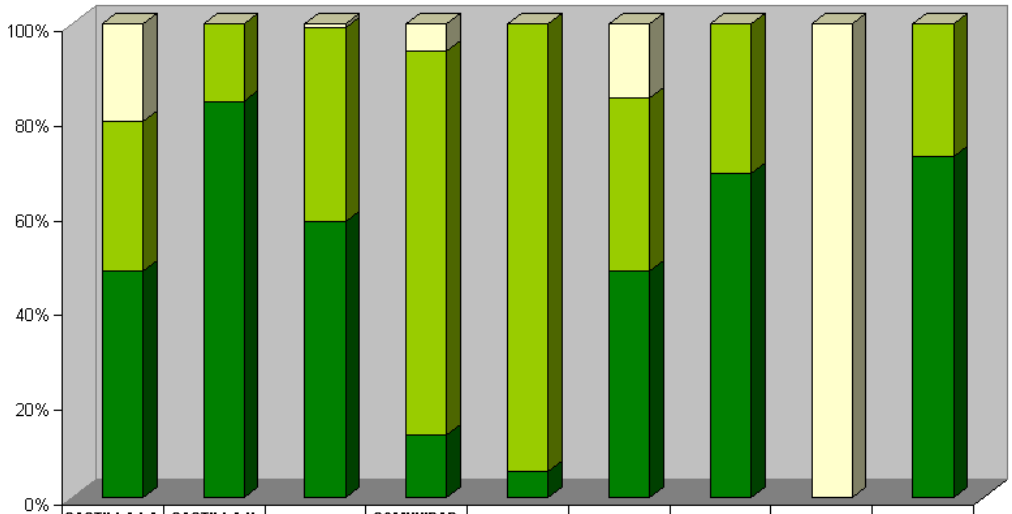
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m² de techo)



Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)

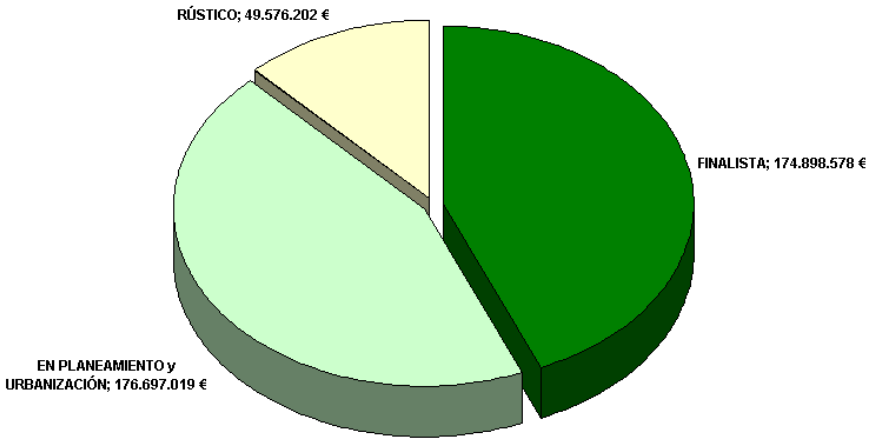


Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (Euros)



	CASTILLA LA MANCHA	CASTILLA Y LEÓN	CATALUÑA	COMUNIDAD VALENCIANA	MADRID	ANDALUCÍA	ARAGÓN	BALEARES	CANTABRÍA
RÚSTICO	19.889.765 €	0 €	1.107.844 €	3.130.767 €	0 €	8.790.718 €	0 €	16.657.108 €	0 €
EN PLANEAMIENTO y URBANIZACIÓN	30.483.670 €	262.118 €	54.403.074 €	43.334.943 €	21.506.118 €	20.528.981 €	2.657.422 €	0 €	3.520.693 €
FINALISTA	46.202.241 €	1.340.492 €	77.349.699 €	7.120.284 €	1.230.049 €	26.843.845 €	5.769.454 €	0 €	9.042.514 €

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



Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, la Sociedad Dominante tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2014 que corresponde a dichos suelos:

Concepto	Millones de euros
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	57,64
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	3,50
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	16,90
Suelos señalizados en operaciones de compra vigentes	3,80
Total derechos sobre suelo	**81,84**

Avance suelo

En el último trimestre del 2014, el Grupo ha resultado adjudicatario de suelo en **Boadilla del Monte**, ubicado concretamente en la Actuación de Dotación (AD6) en Valdecabañas, para uso residencial unifamiliar, y con una edificabilidad estimada para el ámbito de 5.700 metros cuadrados edificables y 12 viviendas.

Actualmente la Revisión del Plan General del municipio está pendiente de aprobación definitiva.

Respecto a los avances en el planeamiento y gestión de los activos en cartera, en el **Sector SUP R-6 de Estepona** si bien se había aprobado el Proyecto de Reparcelación del ámbito el 26 de marzo de 2013, mediante acuerdo de 14 de noviembre de 2014, se han desestimado los recursos de reposición contra dicho acuerdo siendo el Proyecto firme en vía administrativa, y ha sido remitido al Registro de la Propiedad para su inscripción.

Y en relación al **Sector 102 de Santa Cruz de Bezana** durante el 2014 se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización mediante resolución de 20 de junio de 2014, y se ha inscrito en Proyecto de Reparcelación del ámbito con fecha 1 de diciembre de 2014.

1.5.2.- Promoción Residencial

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2014 ha sido la siguiente:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2013 (unidades)	**373**
Viviendas entregadas en 2014 (Unidades)	(92)
Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2014 (unidades)	**281**

De las 92 unidades entregadas en el 2014, 30 unidades corresponden a operaciones realizadas con una sociedad vinculada a una entidad financiera, y las 62 restantes corresponden a operaciones con particulares. De estas últimas viviendas, 25 unidades han sido entregadas por Quabit y el resto por sociedades dependientes (30) y multigrupo (7). La materialización de las operaciones es consecuencia de una ligera mejora en el mercado de vivienda y es indicativo de la posibilidad de ir liquidando el stock si se ofrecen precios a los que el mercado está dispuesto a absorberlo. Los acuerdos de comercialización firmados con entidades financieras y el contar con activos libres de cargas favorecen que se pueda ofrecer el stock a precio asumible por el mercado, por lo que se espera que esta mejora se mantenga para el año 2015 y siga contribuyendo a la generación de recursos para el Grupo.

A continuación se detalla el stock de viviendas por tipología y ubicación geográfica.

Stock por tipo de vivienda 31-dic-14	Unidades	%
1ª residencia	280	99,6%
2ª residencia	1	0,4%
TOTAL	281	100,0%

Stock por Comunidad Autónoma 31-dic-14	Unidades	%
Andalucía	0	0,0%
Aragón	12	4,3%
Cataluña	2	0,7%
Castilla-La Mancha	238	84,7%
Comunidad Valenciana	13	4,6%
Galicia	1	0,4%
Madrid	15	5,3%
TOTAL	281	100,0%

Avance residencial

Tras varios años sin iniciar nuevas promociones, el Grupo, a través de la sociedad dependiente Iber Activos Inmobiliarios, S.L. ha iniciado las obras de una nueva promoción de viviendas en Zaragoza.

Esta nueva promoción se denomina **Residencial Parque de los Tilos** y está ubicada en la zona de Miralbueno. Consta de 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con garaje y trastero, en una urbanización privada equipada con piscina, pista de pádel y zonas ajardinadas. La promoción corresponde a la Fase 3 del proyecto, cuya salida a venta e inicio de obras se ha acelerado dado el buen ritmo de comercialización experimentado en las fases anteriores (más del 50% del stock se ha liquidado durante el pasado ejercicio). Está prevista la finalización de las obras a finales de 2016.

1.5.3.- Patrimonio en Explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es del 36% y 42%, respectivamente.

En el primer trimestre del año 2014 y dentro del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero, la Sociedad Dominante ha vendido un edificio de 34 vivienda protegida en alquiler situado en Valencia.

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

1.6.1. Evolución de la acción

La cotización de Quabit ha evolucionado desde 0,118 euros al cierre de diciembre de 2013 a 0,060 al cierre de diciembre de 2014, lo que representa una disminución del 49,15%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó un aumento del 3,54% 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 1,41% y el Ibex Small Cap bajaba un 13,07% en el mismo periodo.

Índices	31/12/2014	31/12/2013	Var. % 2014
Ibex 35 (España)	10.279,50	9.916,70	3,53 %
Servicios financieros e Inmobiliarios	752,19	741,55	1,41 %
Ibex Small Cap	4.322,10	4.887,10	(13,07%)

Fuente: Infobolsa

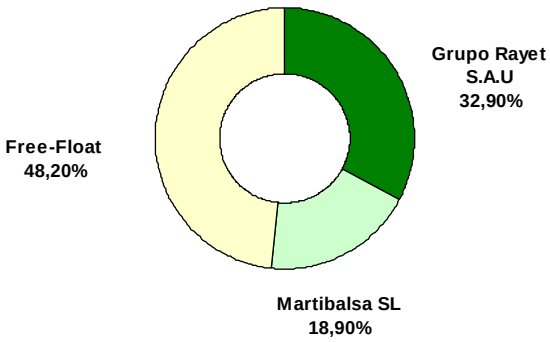
Evolución Bursátil de 31/12/2013 a 31/12/2014	
Cotización al cierre 31/12/2013 (€/acción)	0,118
Cotización al cierre 31/12/2014 (€/acción)	0,060
% Variación	(49,15%)
Capitalización bursátil al cierre 31/12/14 (€)	86.647.701
Cotización máxima (€/acción)	0,1490
Cotización mínima (€/acción)	0,0600
Cotización media (€/acción)	0,1019
Volumen medio diario de contratación (títulos)	9.383.179
Títulos negociados en el periodo	2.392.710.528
Volumen medio diario de contratación (€)	1.048.801
Efectivo negociado en el periodo (€)	267.444.255
Número total de acciones en circulación	1.444.128.352

Fuente: Infobolsa

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

1.6.2. Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2014.



Los porcentajes de participación del gráfico anterior resultan de calcular el cociente entre el número de los derechos de votos notificados por los accionistas significativos a través de las correspondientes notificaciones disponibles en el Registro de Participaciones significativas y autocartera accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el número total de acciones emitidas a 31 de diciembre de 2014, que es de 1.463.615.532. De estos títulos, a 31 de diciembre de 2014, 19.487.180 acciones estaban en trámites para su admisión a cotización en los mercados de valores. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales ya han sido admitidas a cotización.

Con fecha 28 de marzo de 2014, Martibalsa, S.L. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó que su porcentaje de participación había descendido el umbral del 20%, pasando a ser su nuevo porcentaje de participación notificada 19,74%.

El 2 de julio de 2014 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 que había transmitido 20.877.386 acciones.

1.7.- Órganos de Gobierno

El 26 de junio de 2014 Quabit celebró la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Quabit en la que resultaron aprobados con mayoría suficiente todos los puntos incluidos en el orden del día.

No se han producido cambios en los órganos de gobierno durante el año 2014. 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
Dña. Claudia Pickholz	Consejero Independiente	Vocal
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretario No Consejera	Vicesecretario

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

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que tengan relevancia.

4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2014 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

5.- ACCIONES PROPIAS

Con fecha 28 de Junio de 2011, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración, a la realización de operaciones de compra-venta de acciones. La cuantía máxima autorizada es del 10% del capital social y el plazo de vigencia de la autorización era de 5 años. La Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2014 ha acordado la ampliación de esta autorización por otros 5 años. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2014 es de 928.441 acciones que representan 9 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 10%. No se han realizado operaciones con acciones propias durante el año 2014.

6.- INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 540 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital), que ha sido modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte de este Informe de Gestión (Ver apartado 7, siguiente) .

7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014

C.I.F.	A96911482

DENOMINACIÓN SOCIAL
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
CAPITAN HAYA, 1, 16º, (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
23/12/2014	14.636.155,32	1.463.615.532	1.463.615.532

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	276.911.852	18,92%
GRUPO RAYET, S.A.U.	481.126.671	0	32,87%

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.	276.911.852

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
MARTIBALSA, S.L.	28/03/2014	Se ha descendido el 20% del capital Social
GRUPO RAYET, S.A.U.	03/07/2014	Se ha descendido el 35% del capital Social

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	31	481.126.671	32,87%
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.	481.126.671

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	32,87%

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
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
GRUPO RAYET, S.A.U.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Quabit Inmobiliaria con Grupo Rayet, S.A.U. y sus sociedades dependientes durante el ejercicio 2014 han mantenido poca actividad de índole comercial. Las transacciones realizadas durante el año 2014 se describen en la Nota 32 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2014. El saldo deudor con Grupo Rayet asciende a 33.192 miles de euros, éste se deriva principalmente de créditos otorgados por Quabit, y el saldo acreedor asciende a 2.332 miles de euros.

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:

En el ejercicio no se han producido hechos de este tipo.

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	0,06%

(*) 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 26 de junio de 2014, adoptó en su punto Sexto del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

6.1 Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sociedades por ella dominada, según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, y con los siguientes requisitos y condiciones:
(a) El valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose a las que ya posea la Sociedad y/o Sociedades filiales, no podrá exceder del límite porcentual máximo del 10% del capital social de la Sociedad, conjuntamente, si fuese el caso, con las de otras sociedades del Grupo.
(b) Las adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.
(c) Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 148 c) de la Ley de Sociedades de Capital, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la Sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas.
(d) La adquisición, comprendidas las acciones que la Sociedad, o la persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de aquélla, hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, podrá realizarse siempre que no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles. A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.
(e) El informe de gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.
(f) El precio de adquisición o valor de la contraprestación por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas , 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.
6.2 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, actualmente en vigor, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.
6.3 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.
6.4 Sustituir y dejar sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2011.
6.5 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.

Sí ☐ 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:

Sí ☐ 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 asunción 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**	
26/06/2013	64,63%	0,54%	0,00%	0,00%	65,17%
26/06/2014	35,25%	1,15%	0,00%	0,00%	36,40%

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

Sí [X] 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 [X] 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, se puede acceder al contenido de gobierno corporativo en el siguiente link:http://grupoquabit.com/es/index.asp?MP=32&MS=78&MN=2

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	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		CONSEJERO	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE CALVET SPINATSCH		VICEPRESIDENTE	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ		CONSEJERO	07/02/2008	26/06/2014	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:

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	Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	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	Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	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.

En el ejercicio 2015 el Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch ha percibido de la Sociedad una remuneración en virtud de una prestación de servicios realizada en el ejercicio 2014 que consta en el Informe Anual de Remuneraciones, y que no se ha juzgado significativa.

El Consejo de Administración entiende que dicho consejero puede seguir desempeñando sus funciones en calidad de consejero independiente, dado que el importe de la retribución acordada con el Sr. Calvet por las labores de adicionales contratadas por la Sociedad, en virtud de su relación de negocios en calidad de asesor o consultor, no supone una cantidad significativa para el consejero, atendidas tanto su retribución como consejero independiente y presidente de la CANR como su patrimonio global, ni para la Sociedad, quedando por tanto permitida su consideración de consejero independiente conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 529 duodecies 4 de la Ley de Sociedades de Capital.

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 2014	**Ejercicio 2013**	**Ejercicio 2012**	**Ejercicio 2011**	**Ejercicio 2014**	**Ejercicio 2013**	**Ejercicio 2012**	**Ejercicio 2011**
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%	50,00%	33,00%	33,00%

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	1	25,00%	25,00%	16,00%	14,00%

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:

Explicación de los motivos
El número de Consejeras en la Sociedad no es ni escaso ni nulo, por lo que este apartado no le resulta de aplicación.

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:

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
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	BULWIN INVESTMENTS SOCIMI, S.A.	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 ☒

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**	

	Sí	No
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)	1.025
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)	1.025

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 MIGUEL ÁNGEL HERRANZ GARCÍA	ALTO DIRECTIVO
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	ALTO DIRECTIVO
DOÑA SUSANA GUTIERREZ GARCIA	ALTO DIRECTIVO
DON MIGUEL ÁNGEL CLAVEL VILLANUEVA	ALTO DIRECTIVO
DON JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	ALTO DIRECTIVO
DOÑA NURIA DÍAZ SANZ	ALTO DIRECTIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	626

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:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

GRUPO RAYET, S.A.U.

Descripción relación:

El Consejero D. Alberto Pérez Lejonagoitia es Apoderado del accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí [X] No [ ]

Descripción modificaciones
En el mes de mayo de 2014, y previa propuesta de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, (en adelante, la "CANR") el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la modificación del Reglamento del Consejo de Administración para adaptarlo de forma más conveniente a la actual situación de la compañía, teniendo en cuenta la existencia de una única Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones que aglutina las funciones tanto de la Comisión de Auditoría, como las de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. Asimismo, se han introducido determinadas mejoras de carácter técnico.

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 13.7 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 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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), 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.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí [X] 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 incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
. Cuando resulten gravemente amonestados por la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada).
. 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 [X] 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. 1. El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros, previo informe de la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), y asumirá la presidencia de todos los órganos de gobierno y administración de la Sociedad, a excepción de la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y la Comisión de Auditoría, respectivamente, de existir ambas de forma separada), 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 cargo de Presidente podrá recaer en un consejero ejecutivo. En este caso, la designación del Presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo de Administración. 3. Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar y presidir las reuniones del 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. En caso de que el Presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del 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 9.5 del Reglamento del Consejo de Administración establece que en caso de que el Presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente. Asimismo, en el apartado 7 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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), 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 [X] No [ ]

Explicación de las reglas
El apartado 5 del artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración establece que en caso de que el Presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del 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 articulo 14 del Reglamento del Consejo de Administracion, los Consejeros deberán asistir personalmente a las sesiones del Consejo y, cuando excepcionalmente no puedan hacerlo, procuraran transferir su representacion a otro miembro del Consejo de Administración que ostente su misma condición, incluyendo las oportunas instrucciones lo más precisas posibles. En cualquier caso, los consejeros no ejecutivos sólo podrán transferir su representación a otro consejero no ejecutivo. 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	18
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 de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	10

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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada) 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 [X] 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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada) 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 la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones (CANR) 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 la Comisión, 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.

- Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente; la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y las operaciones con partes vinculadas, salvo que su conocimiento sea atribuido estatutariamente a otra comisión que, deberá tener una composición formada en su totalidad por consejeros no ejecutivos, estar integrada por, al menos, dos consejeros independientes, uno de los cuales deberá ser el presidente.

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:

Sí ☒ No ☐

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	23	0	23
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	12,80%	0,00%	12,80%

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.

Sí ☐ 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	7	7
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	54,00%	54,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí ☒ 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:

Sí [X] 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.

No obstante, 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 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 tendrán el deber de exigir y el derecho de recabar de la Sociedad la información que sea necesaria y adecuada 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 [X] No [ ]

Explique las reglas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.
Los Consejeros Dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros Dominicales.
Las propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la CANR (o de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada).
El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún Consejero Independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada). En particular se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que impida su calificación como Independiente.

También podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el artículo 8.5.
Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:
- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados;

- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;

- Cuando resulten gravemente amonestados por la CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada).

- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Los Consejeros estarán obligados a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

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 algunos 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), y que estaban vigentes en el ejercicio 2014, 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, entendiendo 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 por extinción de su contrato por decisión del Consejo de Administración sin causa justa, o motivado por incumplimiento de las obligaciones de la sociedad previstas en el contrato o por un cambio de control en la sociedad, entendiéndose por tal lo descrito en el citado contrato. La indemnización será de dos anualidades del salario fijo. Además existe acuerdo con el Director Financiero de la compañía de Indemnización de media anualidad de su salario bruto fijo anual según la causa del cese y si se produce durante el tercer y cuarto año a contar desde la fecha del contrato (01/01/2013). A partir del quinto inclusive ya no existiría dicha garantía estando a lo que en este sentido indique el Estatuto de los trabajadores a estos efectos de acuerdo a su antigüedad.

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

Nombre	Cargo	Tipología
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	33,00%
% de consejeros dominicales	33,00%
% de consejeros independientes	33,00%
% de otros externos	0,00%

Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Tipología
DON JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	Independiente
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	33,00%
% de consejeros independientes	67,00%
% 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 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	1	33,00%	1	33,00%	1	33,33%	1	33,33%

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 EJECUTIVA:
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.

COMISIÓN DE AUDITORÍA, NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:
En relación con la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece 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.

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 EJECUTIVA: La Sociedad cuenta con un reglamento propio de dicha Comisión aprobado en fecha 21 de diciembre de 2012. Durante el ejercicio 2014 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 dado que, tras reducir en 2013 el número de miembros del Consejo de Administración a cuatro, no resultaba en la práctica necesario tratar las cuestiones en la Comisión Ejecutiva, pudiéndose abordar en el pleno del Consejo.

COMISIÓN DE AUDITORÍA, NOMBRAMIENTOS, Y RETRIBUCIONES: La Sociedad no cuenta con un reglamento propio de dicha Comisión, pero el Reglamento del Consejo de Administración tiene un artículo dedicado exclusivamente a regular la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones (artículo 16). Durante el ejercicio 2014 no se ha modificado la regulación de esta 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. La regulación de la Comisión se encuentra disponible en la Web de la compañía y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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 [X] No [ ]

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

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 CANR.

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 CANR (o en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de existir ésta de forma separada), 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	Compras de bienes terminados o no	266
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Otras	358

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	223
DON JORGE CALVET SPINATSCH	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Asesoría recibida de una sociedad vinculada a un miembro del órgano de administración	Contratos de colaboración	25

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.

0 (en miles de Euros).

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 apartado F de este informe.

• 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 y Retribuciones. En este sentido, el artículo 16.b)6 del Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad, en relación con la Pólitica 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, fiscales, 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: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 ha vivido en los últimos ejercicios una situación de retrocesión, lo cual ha tenido 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.
2. Alta competitividad del sector: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: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, dificultad que 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.
4. Iliquidez de las inversiones inmobiliarias: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.
5. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos: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: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: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 iliquidez de las inversiones inmobiliarias y de financiación.
8. Riesgos asociados a la actividad del suelo y promoción: pueden destacarse los siguientes:
(a)el riesgo de incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente, así como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten inexactas, podrían disminuir la rentabilidad de determinados proyectos.
(b)los riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
(c)el riesgo de no obtener los permisos o licencias necesarios para el desarrollo de la actividad o de sufrir una dilación inusual en la obtención de los mismos.
(d)el riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado el Grupo como agente de edificación, durante un periodo de 10, 3 y 1 año, en función de la entidad de dichos daños.
(e)el riesgo de retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría conllevar el pago de penalizaciones a los clientes así como unos mayores gastos financieros.
(f)el riesgo de venta de inmuebles construidos y terrenos adquiridos.
9. Marco regulador relativo a las áreas de gestión de suelo y promoción y posibles cambios en la legislación:Las actividades que realiza el Grupo Quabit en el ámbito de la promoción y gestión de suelo están sujetas a las leyes, reglamentos y requisitos administrativos

vigentes. Un cambio en el marco regulador podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera del Grupo.
10.Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles:Las promociones de viviendas realizadas por el Grupo Quabit, se llevan a cabo normalmente mediante la contratación de un presupuesto “llave en mano”, realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra son, en principio, asumidos por la empresa constructora o la dirección facultativa. No obstante, puede darse la situación en la que ninguno de los anteriores esté dispuesto a asumir dicha responsabilidad, teniendo que ser el Grupo Quabit quien haga frente a los gastos derivados de dichas reclamaciones, sin perjuicio de que pueda emprender acciones legales para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.
11.Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario:La multiplicidad de entes con potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario, da lugar a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementar los tipos de gravámenes ya existentes, lo cual puede afectar al precio final de la vivienda y a generar cierta incertidumbre en cuanto al precio final que tendrá que afrontar el posible comprador.

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. Con el esperado repunte del sector, volverán a ser de relevancia los riesgos asociados a la actividad de promoción y gestión de suelo.

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.

Riesgos de iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Circunstancias que lo han motivado: La Sociedad Dominante se ha protegido de este riesgo mediante los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero que han permitido tanto la generación de liquidez como el aplazamiento de vencimientos. En el caso de tres sociedades del Grupo (dos sociedades multigrupo y una asociada), durante el año 2014 se han producido vencimientos de deuda, fundamentalmente deuda bancaria, sin que existiera posibilidad de obtener recursos suficientes para afrontarlos. Esto ha llevado a tomar decisiones sobre el pago a los acreedores con los activos existentes en las sociedades y al registro de provisiones por deterioro de las inversiones del Grupo en ellas.

Funcionamiento de los sistemas de control: El Grupo, junto con los otros socios de estas participadas, ha venido negociando, con carácter previo al vencimiento de las deudas, fórmulas que permitieran la continuidad de estas sociedades con acuerdos de renegociación de condiciones. Las decisiones sobre los acuerdos finalmente tomados han primado el hecho de que no se produjeran tensiones de liquidez en el Grupo, por el posible soporte adicional a estas sociedades.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Planes de respuesta

Durante el año 2014 la Sociedad Dominante ha concretado operaciones que han disminuido de forma relevante su exposición a los distintos riesgos inherentes a la situación patrimonial y financiera, de forma que se han reducido de manera significativa los elementos de incertidumbre de los últimos años. Este cambio de situación ha sido consecuencia principalmente de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero que han acabado de materializarse en el primer trimestre del año 2014.

Con ello y con la recuperación del sector que ya ha presentado síntomas de mejora en el año 2014 y que ofrece expectativas consensuadas de crecimiento para los próximos años, la gestión de los riesgos del Grupo, sin perder de vista los inherentes a la evolución financiera y patrimonial, va a volver a centrarse en los riesgos asociados a la actividad de promoción y gestión de suelo.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa 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 ha establecido en su Reglamento del Consejo que se reserva la compentencia sobre el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Asimismo, el citado Reglamento establece que la Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones (o en su caso, de la Comisión de Auditoría, de exisitr ésta de forma separada), velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

(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 de la 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, incluidos los fiscales, 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. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, y asegurar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

5. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por la Comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.

6. 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.

7. Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. La Comisión 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 C.2.3 y C.2.4 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.

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 SCIIF, 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 de 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, sí la relevancia lo determina, por el Consejo de Administración previa recomendación 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 Estados Financieros 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 comunican a la Sociedad las debilidades de control interno que se pudieran haber puesto de manifiesto en el desarrollo de su trabajo. Eventualmente presentan un informe resumen de esas debilidades que, tras la discusión con la Dirección Financiera y la de Planificación y Control, se eleva a la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones. La Sociedad pretende que este informe se convierta en un producto adicional de la auditoría y, por tanto, tenga una periodicidad, al menos, anual.

F.6 Otra información relevante

Los elementos relevantes del control de la información financiera se han centrado en 2014 en las operaciones singulares realizadas durante el año que, básicamente, buscando asegurar el correcto tratamiento de: (i) el registro de las operaciones firmadas en 2014 dentro del acuerdo de reestructuración y, (ii) el impacto sobre el registro de sociedades multigrupo de acuerdo con la NIIF 11 y su aplicación retrospectiva.

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. Se considera que debe mejorarse la formalización del sistema para poder someter el mismo a la opinión del auditor. La Sociedad tiene previsto avanzar en 2015 en esa sistematización de documentación, priorizando los procesos más relevantes y también, conociendo el criterio del auditor en cuanto a los requisitos mínimos que debería tener el sistema para poder ser revisado.

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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X]

La sociedad cuenta con cuatro (4) consejeros a 31 de diciembre de 2014 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 [X] 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 [X] Explique [ ]

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple [X] 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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengan 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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) podrán recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables 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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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. Está previsto que en el año 2015 se desdoble en la Comisión de Auditoría y la de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno previstas en la Ley de Sociedades de Capital tras la modificación por Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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, Nombrmamientos, 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 los apartados A.1, A.2, A.3 y A.8 la compañía hace constar que en fecha 23 de diciembre de 2014 se otorgó la última escritura de aumento de capital social de la compañía. Sin embargo, dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil en fecha 21 de enero de 2015. Como consecuencia de la citada operación de ampliación, el capital social final ascendió a 14.636.155,32 Euros, siendo el número de derecho de voto 1.463.615.532. En consecuencia, los porcentajes declarados en los citados apartados han sido calculados teniendo en cuenta el citado capital social final otorgado en escritura pública a fecha 31 de diciembre de 2014, pudiendo por tanto no coincidir con la información pública que consta en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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 25/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí [ ] No [X]

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales, Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio concluido a 31 de diciembre de 2014, formuladas en la reunión del Consejo celebrada el 25 de febrero de 2015, han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que los Informes de Gestión individuales y consolidados incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., y de las empresas comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

D. Félix Abánades López
Presidente

D. Jorge Calvet Spinatsch
Vicepresidente

D. Alberto Pérez Lejonagoitia
Vocal

Dª. Claudia Pickholz
Vocal