

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2014

Nota	Pág.
Balance de situación consolidado	3
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados	
1 Introducción e información general corporativa	9
2 Bases de presentación	9
3 Información financiera por segmentos	14
4 Inversiones Inmobiliarias	18
5 Inversiones en asociadas	18
6 Activos financieros	18
7 Existencias	19
8 Contratos de Construcción	19
9 Patrimonio	20
10 Recursos ajenos	23
11 Administraciones públicas	26
12 Impuestos diferidos	26
13 Provisiones y otros pasivos	27
14 Contingencia	27
15 Garantías	28
16 Ingresos y gastos de explotación	28
17 Ingresos y gastos financieros	29
18 Ganancias por acción	30
19 Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas	30
20 Compromisos	36
21 Hechos posteriores	36
Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	37
Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	38
Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	39
Anexo IV – Uniones Temporales de empresas (UTEs)	40
Anexo V – Estado consolidado de situación financiera al inicio del período comparativo más antiguo	41

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
(En Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2014 (no auditado)	31/12/2013 (auditado) Reexpresado (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles		16.902.667	16.905.080
Inmovilizado material		528.868	610.205
Inversiones inmobiliarias	4	18.300.000	21.046.900
Inversiones en asociadas	5	2.882.559	2.891.974
Activos financieros no corrientes	6	4.163.059	5.409.446
Otros activos no corrientes		23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	12	5.534.110	8.736.887
Total activo no corriente		71.745.725	79.034.954
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	7	334.365.947	435.199.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.357.286	10.387.771
Activos financieros corrientes	6	90.120.619	87.412.319
Administraciones Públicas deudoras	11	321.360	716.317
Otros activos corrientes		986.097	1.439.967
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.071.466	7.395.324
Total activo corriente		441.222.775	542.551.453
TOTAL ACTIVO		512.968.500	621.586.407

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver Nota 2.4

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
 (En Euros)**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30/06/2014 (no auditado)	31/12/2013 (auditado) Reexpresado (*)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	9	14.426.763	13.786.069
Prima de emisión de acciones	9	16.704.889	9.302.638
Acciones propias	9	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles	9	2.727.214	1.280.145
Otras reservas	9	(51.010.949)	(55.555.046)
Beneficios atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	9	62.326.255	7.017.141
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		44.808.292	(24.534.933)
Intereses minoritarios		69.757	384.461
Total patrimonio neto		44.878.049	(24.150.472)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.050	64.134
Deudas con entidades de crédito	10	25.684.109	28.869.560
Pasivos financieros no corrientes	10	299.877	329.536
Pasivos por impuestos diferidos	12	5.534.110	8.736.887
Provisiones para riesgos y gastos	13	53.817.384	48.060.113
Total pasivo no corriente		85.399.530	86.060.230
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	10	319.812.597	492.420.337
Pasivos financieros corrientes	10	5.487.525	5.808.844
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		14.265.797	16.029.094
Anticipos de clientes		1.404.396	2.074.660
Administraciones Públicas acreedoras	11	12.438.374	13.210.069
Otros pasivos corrientes	13	29.282.232	30.133.645
Total pasivo corriente		382.690.921	559.676.649
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		512.968.500	621.586.407

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver Nota 2.4

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 30 DE JUNIO DE 2014
(En Euros)

	Nota	30/06/2014 (no auditado)	30/06/2013 (no auditado) Reexpresado (*)
Importe neto de la cifra de negocio	16	50.361.538	24.768.584
Aprovisionamientos		(125.195.640)	(42.884.409)
Otros ingresos de explotación	16	128.794.337	22.624.725
Variación de las provisiones de tráfico		23.125.805	2.870.985
Gastos de personal	16	(1.315.120)	(1.434.603)
Amortización		(68.522)	(120.042)
Otros gastos de explotación	16	(4.922.822)	(2.694.418)
Resultados por venta de inmovilizado	4	782.969	(1.403.180)
Resultado de explotación		71.562.545	1.727.642
Ingresos financieros	17	2.025.701	1.329.446
Gastos financieros	17	(7.810.004)	(10.071.706)
Ganancia de los instrumentos financieros a valor razonable		-	451.554
Resultado financiero neto		(5.784.303)	(8.290.706)
Resultado de inversiones en asociadas	5	(3.766.819)	(3.902.994)
Resultados antes de impuestos		62.011.423	(10.466.058)
Impuestos		-	-
Resultado neto		62.011.423	(10.466.058)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		62.326.255	(10.507.563)
Intereses minoritarios		(314.832)	41.505
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	18	0,05	(0,01)
Diluidas	18	0,05	(0,01)

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver Nota 2.4

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2014
(En Euros)

	30 de junio de 2014 (no auditado)			30 de junio de 2013 (no auditado) Reexpresado(*)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	62.326.255	(314.832)	62.011.423	(10.507.563)	41.505	(10.466.058)
Otros resultados globales	-	128	128	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	62.326.255	(314.704)	62.011.551	(10.507.563)	41.505	(10.466.058)

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver Nota 2.4

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2014
(En Euros)

	Capital Social (Nota 9)	Prima de emisión de acciones (Nota 9)	Acciones Propias (Nota 9)	Reservas Indisponibles (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 9)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (auditado) (*)	12.801.454	-	(365.880)	1.280.145	20.402.098	(76.725.468)	50.038	(42.557.613)
Total resultado global	-	-	-	-	-	(10.507.563)	41.505	(10.466.058)
Ampliación de capital	292.307	1.607.692	-	-	(438.462)	-	-	1.461.537
Cambio en participaciones de socios externos	-	-	-	-	(73.904)	-	73.904	-
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(76.725.468)	76.725.468	-	-
Saldos al 30 de junio de 2013 (no auditado) (*)	13.093.761	1.607.692	(365.880)	1.280.145	(56.835.736)	(10.507.563)	165.447	(51.562.134)
Total resultado global	-	-	-	-	-	17.524.704	(118.421)	17.406.283
Ampliación de capital	692.308	7.694.946	-	-	(881.875)	-	-	7.505.379
Venta de participaciones a socios externos	-	-	-	-	2.162.565	-	337.435	2.500.000
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (auditado) (*)	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	-	-	-	-	-	62.326.255	(314.704)	62.011.551
Ampliación de capital (Nota 9)	640.694	7.402.251	-	-	(1.025.975)	-	-	7.016.970
Aplicación de resultado	-	-	-	1.447.069	5.570.072	(7.017.141)	-	-
Saldos al 30 de junio de 2014 (no auditado)	14.426.763	16.704.889	(365.880)	2.727.214	(51.010.949)	62.326.255	69.757	44.878.049

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver Nota 2.4

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2014

(En Euros)

	Notas	30/06/2014 (no auditado)	30/06/2013 Reexpresado (*) (no auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		62.011.423	(10.466.058)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes		68.522	120.042
Deterioro de activos y variación de provisiones		(23.125.805)	(2.870.985)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	10	(127.856.767)	(24.040.218)
Resultado financiero neto	17	5.784.303	8.290.706
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(44.825)	(251)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	4	(782.969)	1.403.180
Resultados de participaciones en asociadas	5	3.766.819	3.902.994
Resultado ajustado		(80.179.299)	(23.660.590)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		(30.376)	140
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		(30.376)	140
Existencias y pagos anticipados		124.762.457	42.220.160
De cuentas a cobrar y depósitos		197.068	204.147
De cuentas por pagar y anticipos de clientes		(3.020.728)	174.198
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		121.938.797	42.598.505
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		41.729.122	18.938.055
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles		-	(109.044)
Activos financieros		(1.200)	(46.698)
Otros activos	6	(3.073.571)	(316.989)
		(3.074.771)	(472.731)
Desinversiones			
Intereses cobrados		14.138	4.423
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	4	3.546.300	2.359.346
Activos financieros y otras inversiones	6	1.896.989	15.217
		5.457.427	2.378.986
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		2.382.656	1.906.255
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados		(5.176.064)	(7.484.464)
Amortización financiación con entidades de crédito	10	(48.945.179)	(27.498.199)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		970.604	13.767.670
Amortización de otra financiación		(327.942)	(45.995)
Obtención de otra financiación	9	-	217.040
Ampliación de capital social	9	8.042.945	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(45.435.636)	(21.043.948)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO			
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio		7.395.324	1.742.191
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período		6.071.466	1.542.553

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver Nota 2.4

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

1. Introducción e Información general corporativa

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos (no auditados) presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Quabit) a 30 de junio de 2014 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

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.

A efectos de la preparación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, se entiende que existe un grupo cuando la Sociedad Dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta.

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

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

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos que, desde el 1 de enero de 2014 se integran por el método de la participación. Con anterioridad a esa fecha se integraban por el método de integración proporcional (Ver Nota 2.3 a)).

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

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

El único cambio habido en el perímetro de consolidación en el primer semestre de 2014 en relación con el perímetro 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.

2. Bases de presentación

2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, pero sin detallar toda la información y desgloses

exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 27 de marzo de 2014 de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2013, han sido aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 26 de Junio de 2014.

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo al 30 de junio 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 30 de junio de 2014.

Estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 28 de agosto de 2014.

2.2. Principios de consolidación

Los principios, criterios y métodos de consolidación aplicados en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit a 31 de diciembre de 2013, con excepción de la aplicación de la NIIF 11, con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, cuyos efectos se detallan en los apartados 2.3 a) y 2.4.

2.3 Entrada en vigor de nuevas normas contables

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, con la única excepción de la aplicación de la NIIF 11.

La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de puesta en equivalencia. La aplicación de esta nueva norma ha tenido un impacto en la situación financiera del Grupo al eliminar la consolidación proporcional de los negocios conjuntos desglosados en el Anexo III de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados. Con la aplicación de esta nueva norma, la inversión en estos negocios conjuntos se registrará utilizando el método de puesta en equivalencia. Esta norma entró en vigor para los ejercicios que empiecen el 1 de enero de 2014, y es de aplicación retrospectiva para los acuerdos conjuntos en vigor a la fecha de aplicación inicial. En la Nota 2.4 Comparación de la información se detalla la evaluación de impactos de la aplicación de esta norma y se indica cómo se ha tratado la aplicación retrospectiva a efectos de facilitar la comparación de los estados financieros a 30 de junio de 2014 con los de ejercicios anteriores.

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de *estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados*, cuando entren en vigor, si le son aplicables. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

2.4. 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 30 de junio de 2014 las correspondientes al 31 de diciembre de 2013, para el Balance de Situación y de el Estado de cambio en el patrimonio neto consolidado y las de 30 de junio de 2013 para los otros Estados Financieros.

A efectos de facilitar la comparación de los Estados Financieros con los de años anteriores, el Grupo ha procedido a reexpresar las cifras de los Estados Financieros del año 2013 aplicando retrospectivamente la NIIF 11.

A continuación se incluye un análisis de los impactos de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 en los Estados Financieros del año 2013 que se utilizan en estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, 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	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
Acreeedores 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 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 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

	30/06/2013 (no auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	30/06/2013 (no auditado) (Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocio	25.102.084	(333.500)	24.768.584
Aprovisionamientos	(43.193.417)	309.008	(42.884.409)
Otros ingresos de explotación	22.698.226	(73.501)	22.624.725
Variación de las provisiones de tráfico	2.870.985	-	2.870.985
Gastos de personal	(1.434.603)	-	(1.434.603)
Amortización	(120.483)	441	(120.042)
Otros gastos de explotación	(3.358.651)	664.233	(2.694.418)
Resultados por venta de inmovilizado	(1.403.180)	-	(1.403.180)
Resultado de explotación	1.160.961	566.681	1.727.642
Ingresos financieros	1.331.142	(1.696)	1.329.446
Gastos financieros	(11.201.593)	1.129.887	(10.071.706)
Ganancia de los instrumentos financieros a valor razonable	451.554	-	451.554
Resultado financiero neto	(9.418.897)	1.128.191	(8.290.706)
Resultado de inversiones en asociadas	(2.208.122)	(1.694.872)	(3.902.994)
Resultados antes de impuestos	(10.466.058)	-	(10.466.058)
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	(10.466.058)	-	(10.466.058)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(10.507.563)	-	(10.507.563)
Intereses minoritarios	41.505	-	41.505
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 30 de junio 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 primer semestre de 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 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 de forma voluntaria un Balance de Situación Consolidado al comienzo del año 2013.

2.5. Principio de empresa en funcionamiento.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Después de cuatro procesos muy complicados de reestructuración financiera, el último culminado en marzo de 2014, y gracias al apoyo de las entidades financieras, hoy se puede afirmar que la Sociedad Dominante es una compañía saneada y con una estructura financiera consolidada:

- El Grupo ha reducido su deuda con entidades financieras y presenta en su Balance Consolidado a 30 de junio de 2014 un endeudamiento financiero de 346 millones de euros. Sobre la totalidad de esta deuda hay constituida garantía hipotecaria sobre Existencias o Inversiones inmobiliarias y/o pignoratícia sobre participaciones de sociedades del perímetro de consolidación o de las que están clasificadas como Activos disponibles para la venta en el Balance de Situación Consolidado. Parte del pago de la deuda, por un valor de 84 millones de euros, tiene limitado el recurso al activo que la garantiza, en los términos que se detallan en la Nota 10. Para 247 millones de euros, se ha acordado un porcentaje de descuento por cancelación anticipada ligada a la venta de los activos que la garantizan en condiciones de precio acordes al mercado o su cancelación directa por la Sociedad Dominante.
- La Sociedad Dominante no tiene compromisos financieros hasta diciembre de 2016 y dispone de liquidez y activos inmobiliarios libres de cargas (existencias, inmovilizado inmaterial y participaciones en sociedades) no sólo para afrontar los gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad, sino para acometer nuevos desarrollos e inversiones. El valor neto contable de existencias libres de cargas es de 65,6 millones de euros a 30 de junio de 2014.
- Además, el balance del Grupo así lo refleja, dado que el Patrimonio Neto al cierre del primer semestre de 2014 es de 45 millones de euros.

El Grupo Quabit ha resistido, resurgido y consolidado su posición, y está preparado para afrontar los nuevos retos y aprovechar las oportunidades que ofrece el mercado en esta nueva etapa de crecimiento que comienza ya a vislumbrarse y que, bien gestionadas, supondrán seguro el renacimiento del sector inmobiliario.

2.6. Estimaciones y juicios contables

Respecto a las estimaciones y juicios contables no se han producido variaciones significativas respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2013.

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, 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

Al 30 de junio de 2014 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. 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 y residencial (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 resultados para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2014 y 30 de junio de 2013, y balances consolidados por segmentos a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2014

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	40.372.124	9.828.933	124.006	36.475	50.361.538
Resultado de explotación	56.834.593	12.420.450	988.830	1.318.672	71.562.545
Resultado financiero neto	(4.915.704)	(426.722)	(421.209)	(20.668)	(5.784.303)
Resultado de inversiones en asociadas	(3.690.512)	(76.307)	-	-	(3.766.819)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	48.228.377	11.917.421	567.620	1.298.005	62.011.423

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2013 (REEXPRESADOS)

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	3.400.000	20.514.532	853.770	282	24.768.584
Resultado de explotación	5.742.786	(2.463.280)	1.025.388	(2.577.252)	1.727.642
Resultado financiero neto	(8.356.540)	(1.753.075)	(506.371)	2.325.280	(8.290.706)
Resultado de inversiones en asociadas	(3.416.589)	(486.405)	-	-	(3.902.994)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(6.030.343)	(4.702.760)	519.017	(251.972)	(10.466.058)

La totalidad de las transacciones del periodo terminado a 30 de junio de 2014 y 30 de junio de 2013, se realizaron dentro del territorio nacional.

No se han realizado transacciones entre segmentos en estos periodos

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2014

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.300.000	-	18.300.000
Inmovilizado material y activos intangibles	16.985.540	57.322	11.377	377.296	17.431.535
Existencias	259.826.465	74.539.482	-	-	334.365.947
Resto	110.772.214	24.289.623	7.544.345	264.836	142.871.018
TOTAL ACTIVO	387.584.219	98.886.427	25.855.722	642.132	512.968.500
Pasivos del segmento	374.960.853	60.769.953	21.537.846	10.821.799	468.090.451
TOTAL PASIVO	374.960.853	60.769.953	21.537.846	10.821.799	468.090.451

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (REEXPRESADO)

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
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	345.740.367	89.459.388	-	-	435.199.755
Resto	120.587.921	20.683.473	6.330.837	222.236	147.824.467
TOTAL ACTIVO	483.329.030	110.208.993	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

4. Inversiones inmobiliarias

La disminución del valor de este epígrafe en el primer semestre de 2014, por importe de 2.747 miles de euros corresponde a la baja del valor razonable de un edificio de viviendas en alquiler ubicado en Valencia que se ha transmitido a una entidad financiera. Asimismo se transmitieron la mayor parte de los garajes y locales anejos. Como resultado de esta transmisión se ha registrado un beneficio de 797 miles de euros que se recoge en el epígrafe Resultados por venta de inmovilizado de la Cuenta de Resultados Consolidada.

5. Inversiones en asociadas

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 el primer semestre de 2014 ha sido el siguiente:

	<u>Importe</u>
Saldo inicial a 31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)	2.891.974
Participación en el resultado	<u>(9.415)</u>
Saldo final a 30 de junio de 2014	<u>2.882.559</u>

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas por un importe de 3.767 miles de euros. De este importe; 9 miles de euros de pérdidas corresponden a entidades con valor razonable positivo, 6.172 miles de euros de pérdidas corresponden a entidades con valor razonable negativo (ver Nota 13.2), y 2.415 miles de euros de beneficio por la transmisión de participaciones de sociedades asociadas (Ver Nota 1.1).

Las sociedades que tienen individualmente un valor razonable positivo a 30 de junio de 2014, que totaliza el importe de 2.883 miles de euros son: Alboraya Marina Nova, S.L., Masía de Montesano, S.L., Programa de Actuaciones Baleares, S.L. y Landscape Corsán, S.L.

6. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>30/06/2014</u>		<u>31/12/2013 (Reexpresado)</u>	
	<u>Activo no corriente</u>	<u>Activo corriente</u>	<u>Activo no corriente</u>	<u>Activo corriente</u>
Activos financieros disponibles para la venta	3.977.664	-	5.217.400	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	36.087	-	36.087
Préstamos y cuentas a cobrar	-	83.556.014	-	83.883.259
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	185.395	6.528.518	192.046	3.492.973
	4.163.059	90.120.619	5.409.446	87.412.319

Las variaciones principales de los activos financieros son las siguientes:

- *Activos financieros disponibles para la venta, del Activo no corriente:* De la reducción de 1.240 miles de euros, 878 miles de euros corresponde a la baja por venta de una participación del 3,07% en la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de

implementación de los acuerdos de reestructuración de la deuda (ver Nota 10), la Sociedad Dominante firmó con una entidad financiera una escritura de cancelación de deuda mediante dación en pago con entrega de activos entre los que se incluían acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. representativas de un 3,07% de su capital. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros accionistas de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Una vez que los socios han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente, la transmisión ha ganado eficacia y se ha registrado la baja del coste. El impacto derivado de esta operación es una pérdida de 378 miles de euros que se recoge en el epígrafe Gastos financieros de la Cuenta de Resultados Consolidada. El importe restante de la variación de 362 miles de euros se debe a la dotación de la provisión por deterioro de activos financieros registrada en la Cuenta de pérdidas y ganancias según el valor razonable estimado a 30 de junio de 2014.

- *Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, del Activo corriente:* El incremento se corresponde, en su práctica integridad, con un incremento en el saldo de imposiciones a plazo fijo, que presentan a 30 de junio de 2014 un saldo de 6.529 miles de euros (3.205 miles de euros a 31 de diciembre de 2013), de los que 668 miles de euros (668 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) están pignorados en garantía para pagos aplazados a proveedores así como para pago de intereses y, por tanto, no gozan de disponibilidad.

7. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	30/06/2014	31/12/2013 (Reexpresado)
Suelo	363.634.194	470.462.181
Promoción en curso	17.366.669	17.366.669
Promociones terminadas	79.846.678	97.780.688
Anticipos a proveedores	27.681.534	27.681.534
Otras	1.281.309	1.281.309
Coste	489.810.384	614.572.381
Deterioro	(155.444.437)	(179.372.626)
Valor neto contable	334.365.947	435.199.755

La reducción en relación con el saldo existente a 31 de diciembre de 2013 es consecuencia de la baja en coste y deterioro de las existencias vendidas en el primer semestre del año que se han realizado, en su mayor parte, mediante operaciones de venta de activos a entidades financieras.

Existencias por un valor neto contable de 269 millones de euros a 30 de junio de 2014 (396 millones de euros a 31 de diciembre de 2013) tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar deuda con entidades financieras y aplazamientos de pago de impuestos concedidos por la Hacienda Pública.

No se han producido variaciones significativas ni en los anticipos de proveedores, ni en los compromisos asociados a los mismos, ni en los compromisos de venta de suelo y promociones que se desglosaban en la Nota 12 de las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2013.

8. Contratos de construcción

No se han producido variaciones en la situación de la cartera de construcción durante el primer semestre de 2014.

9. Patrimonio

9.1 Capital social y prima de emisión

A 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	30.06.2014		31.12.2013	
	Capital Social	Prima de emisión	Capital Social	Prima de emisión
Escriturado	14.320.685	15.588.944	13.586.069	7.162.638
Pendiente de escriturar	106.078	1.115.945	200.000	2.140.000
	14.426.763	16.704.889	13.786.069	9.302.638

Los movimientos de capital social escriturado y la prima de emisión durante el primer semestre del año 2014 han sido los siguientes:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2014	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
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	292.308	3.575.306
Saldo al 30 de junio de 2014	1.432.068.429	0,01	14.320.685	15.588.944

a) Capital social y prima de emisión escriturados en el primer semestre de 2014

El 19 de febrero de 2014 y el 27 de mayo de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito las escrituras de elevación a público de cuatro 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 cuatro acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

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

En relación con esta última ampliación, con fecha 29 de mayo de 2014, la Sociedad Dominante ha publicado 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 ha sido aprobado y registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional de Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

La Sociedad Dominante ha registrado los costes asociados a las ampliaciones de capital realizadas el 13 de enero, 21 de enero y 27 de marzo de 2014, minorando el epígrafe "Otras reservas" por un importe de 846 miles de euros. Los costes asociados a la ampliación de fecha 23 de diciembre estaban registrados, también minorando el epígrafe "Otras reservas" a 31 de diciembre de 2013.

La admisión a cotización de las nuevas 73.461.538 acciones resultantes de estas ampliaciones de capital fue aceptada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia el 27 de febrero de 2014 y el 29 de mayo de 2014.

Tras estas ampliaciones de capital, el capital social escriturado de la Sociedad Dominante, a 30 de junio de 2014, es de 14.320.685 euros dividido en 1.432.068.429 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

b) Capital social y prima de emisión pendiente de escriturar a 30 de junio de 2014

En ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013, el Consejo de Administración ha acordado, en fecha 23 de junio de 2014, ampliar el 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.

La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil en fecha 27 de agosto de 2014 y las nuevas 10.607.840 acciones están en trámite de que se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Sociedad Dominante ha registrado los costes asociados a esta ampliación de capital, minorando el epígrafe "Otras reservas" por un importe de 180 miles de euros.

El capital pendiente de escriturar a 31 de diciembre de 2013 correspondía a un acuerdo de ampliación de capital tomado por los administradores con fecha 23 de diciembre de 2013, elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014, antes de la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2013. El Grupo ha registrado el traspaso de la cifra de Capital social y Prima de emisión correspondientes a esta ampliación desde el epígrafe Capital pendiente de escriturar al epígrafe Capital escriturado.

c) Contrato de línea de capital

Las ampliaciones de capital descritas en el apartado a) y b) de esta nota, se realizaron en el marco de la línea de capital suscrita el 21 de mayo de 2013 por la Sociedad Dominante con GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF"). De acuerdo con la mecánica de disposiciones de esta línea, que se explica en detalle en la Nota 16 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2013, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM.

En julio de 2014 la Sociedad Dominante ha comunicado a través de un hecho relevante, que el día 23 de junio de 2014 puso en marcha la operativa de la línea de capital en el marco del contrato con GEM y GEM GYF. GEM ha remitido una notificación de suscripción cuyos detalles se exponen en la Nota 21.1 Hechos posteriores.

Participaciones significativas

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2014, se detallan a continuación:

	<u>Porcentaje de participación</u>
Grupo Rayet, S.A.U	35,05%
Martibalsa, S.L.	19,34%

Dichos porcentajes están calculados como cociente 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 30 de junio de 2014, y el número total de derechos de voto de la Sociedad Dominante a esa misma fecha.

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 en relación con los derechos de voto a esa fecha, del 19,74%.

En la Nota 21.2 Hechos posteriores, se indican los porcentajes de participación significativos a la fecha de formulación de Estados Financieros Condensados Consolidados teniendo en consideración las operaciones de ampliación de capital inscritas con posterioridad a 30 de junio de 2014 y nuevas notificaciones respecto a derechos de voto comunicadas hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

Delegación en el Consejo de Administración

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

Con posterioridad, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 26 de junio de 2014, ha acordado 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.

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias en el primer semestre de 2014. El número de acciones propias a 30 de junio 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.

9.2 Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

Al 30 de junio de 2014 y a 31 diciembre de 2013 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

En la Junta General de Accionistas realizada el 26 de junio de 2014 se ha aprobado la propuesta realizada por el Consejo de Administración en relación con la aplicación del resultado de Quabit Inmobiliaria, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013, por un importe positivo neto de 18.873.295,90 euros, aprobando que la totalidad del mismo se traspase a las siguientes partidas: 1.447.068,43 euros a Reserva Legal y 17.396.227,47 euros a compensar Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores. El importe restante, de 30.000 euros, se ha registrado como Remanente. Con esta dotación, la Reserva Legal alcanza un valor de 2.727.213,78 euros.

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.

9.3 Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante ha pasado de ser negativo en 18.819 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 a ser positivo en un valor de 47.962 miles de euros a 30 de junio de 2014. Adicionalmente, existen préstamos participativos de la Sociedad Dominante, incluidos en el epígrafe Deudas con entidades de crédito del Balance de Situación Consolidado, por un importe de 10.800 miles de euros.

10. Recursos ajenos

10.1 Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	30/06/2014		31/12/2013 (Reexpresado)	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	297.542.016	14.450.999	470.300.873	17.775.959
Otros préstamos	-	4.016.000	-	4.016.000
Pólizas de crédito	3.331.727	6.535.486	5.396.753	7.077.601
Intereses	18.938.854	681.624	16.722.711	-
Total	319.812.597	25.684.109	492.420.337	28.869.560

Acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero

La Sociedad Dominante acometió durante el año 2013 y el primer trimestre de 2014 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que culminó el 24 de marzo con la firma de un Acuerdo de Refinanciación entre la Sociedad Dominante y sus entidades acreedoras.

Los términos del Acuerdo de Refinanciación son los siguientes:

- 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 sus activos para que el Grupo 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.

Todas las operaciones recogidas en el Acuerdo de Refinanciación se habían formalizado con las entidades acreedoras previamente a la firma del mismo.

La reducción de deuda bancaria en el primer semestre de 2014 está asociada al impacto de las operaciones que, dentro de dicho acuerdo de reestructuración, se han firmado en el año 2014. En la siguiente tabla se detallan los movimientos que se han producido durante este periodo, concentrados en el primer semestre del año:

Saldo a 31.12.2013	521.289.897
Cancelaciones de deuda por reestructuración- ventas y liberación de activos	(174.373.105)
Modificación de pasivos por reestructuración- limitación de recurso	(1.890.089)
Resto de cancelaciones netas de disposiciones	<u>470.003</u>
Saldo a 30.06.2014	345.496.706

Cancelaciones de deuda por reestructuración – ventas y liberación de activos: corresponden 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.

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

En el primer semestre de 2014, la Sociedad Dominante alcanzó con una entidad financiera un acuerdo para incluir la cláusula de limitación de recurso, en el marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero, indicado en el párrafo anterior. El importe registrado de estas financiaciones asciende a 19,4 millones de euros. A efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre estas financiaciones, se han 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 sujetas a la cláusula de limitación de recurso:

	Coste Amortizado, previo	Valor Razonable del Activo, asociado	Calificación del impacto	Efecto en cuentas de resultados
Valor razonable de los activos inferior al 60% del coste amortizado previo	2.854.097	1.627.653	Significativo	1.226.445
Valor razonable de los activos entre 60% y 90% del coste amortizado previo	3.691.236	3.027.592	Significativo	663.644
Valor razonable de los activos superior al coste amortizado previo	14.780.418	16.030.710	No significativo	-
				1.890.089

Para aquellos casos en los que el valor razonable de los activos es inferior al 60% del coste amortizado de los pasivos, se ha considerado que la cláusula de limitación de recurso supone una modificación significativa del pasivo, registrándose la diferencia entre el valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del anterior en la cuenta de resultados consolidada. Asimismo, se ha hecho esta consideración en aquellos casos en que la diferencia se encuentra entre el 60% y el 90% del valor razonable de los activos. Por último, en aquellos casos en que el valor razonable de los activos supera al 100% del valor del coste amortizado, se ha evaluado que la cláusula de limitación de recurso no tiene valor relevante, por lo que no supone un cambio significativo en el pasivo, manteniéndose registrado al coste amortizado anterior.

A 30 de junio de 2014, el importe de la deuda con entidades de crédito sujetas a la cláusula de limitación recurso asciende a 83,9 millones de euros, y de este importe, el Grupo ha considerado que el importe de la deuda susceptible de ser modificada por el valor razonable de los activos asciende a 55,7 millones de euros.

Estructura de vencimientos

En la siguiente tabla se compara la estructura de vencimientos de la deuda a 31 de diciembre de 2013 y a 30 de junio de 2014, fecha en la que, según se comentaba anteriormente, ya están implementadas la totalidad de las operaciones firmadas en el marco del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero.

	Importes a 30.06.2014	Importes a 31.12.2013 (Reexpresados)
Ejercicio 2014	21.124.483	36.691.976
Ejercicio 2016	277.718.301	468.014.286
Ejercicio 2017 y posteriores	60.893.879	62.590.273
	359.736.663	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. 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 10.1 de esta Nota, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado o valor razonable y recogen el impacto de la valoración del ajuste al valor razonable por efecto de la limitación de recurso.

En cuanto a los vencimientos en el año 2014 que aparecen en la tabla a 30 de junio 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 y que está pendiente de que se materialicen las condiciones de renovación con esta entidad.

- El resto del importe, 19.962 miles de euros, corresponde a intereses devengados a 30 de junio de 2014 que tienen cobertura a través de préstamos con vencimiento en el año 2016.

Información adicional sobre deuda bancaria

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

10.2 Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo es el siguiente:

	30/06/2014		31/12/2013 (Reexpresado)	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 19)	228.444	102.500	401.133	102.500
Con negocios conjuntos (Nota 19)	-	-	851	-
Créditos de terceros	2.781.389	-	2.929.189	-
Depósitos y fianzas	2.477.692	197.377	2.477.671	227.036
Total	5.487.525	299.877	5.808.844	329.536

Durante el primer semestre de 2014 no han ocurrido variaciones de importe individual significativo en los Pasivos financieros corrientes y no corrientes en relación al cierre del ejercicio 2013.

11. Administraciones públicas

La reducción en el saldo con Administraciones públicas acreedoras corresponde, fundamentalmente, a la reducción del importe pendiente de pago en concepto de impuestos aplazados como consecuencia de los pagos realizados en el primer semestre de 2014, siguiendo el calendario de los aplazamientos concedidos.

12. Impuestos diferidos

12.1 Pasivos por impuestos diferidos

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 es el importe de los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron de los ejercicios 2006 y 2008 y que se generaron como consecuencia de asignar a los activos de los dos subgrupos adquiridos las plusvalías pagadas por la Sociedad Dominante. La disminución de los pasivos por impuestos diferidos se debe, principalmente, a la cancelación de los mismos como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar en el período y al registro de la cancelación de la provisión de deterioro de las existencias a las que se asignaron dichas plusvalías.

12.2 Activos por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos corresponden, principalmente, a los créditos fiscales que se activaron en el año 2008. La activación se realizó tomando como límite el saldo de los pasivos diferidos a 31 de diciembre de 2008 y la misma se ha actualizado en función del saldo de los pasivos por impuestos diferidos a la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

13. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, según su naturaleza es el siguiente:

	30/06/2014		31/12/2013 (Reexpresado)	
	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	3.036.820	1.741.293	4.190.999	1.741.293
Sociedades método de la participación	-	52.076.091	-	46.318.820
Provisión para otros pasivos	8.713.856	-	8.411.090	-
Provisión por contratos de opción de compra	17.531.556	-	17.531.556	-
	29.282.232	53.817.384	30.133.645	48.060.113

13.1 Provisiones por sociedades por el método de la participación

El movimiento de las provisiones por sociedades por el método de la participación durante el primer semestre de 2014, es el que se detalla a continuación:

A 31 de diciembre de 2013 (reexpresado)	46.318.820
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación por resultados del primer semestre 2014	6.171.940
Baja de la provisión por aplicación en venta de participación	<u>(414.669)</u>
A 30 de junio de 2014	52.076.091

En cada cierre contable, el Grupo revisa la valoración de las participaciones en las sociedades que consolidan a través del método de la participación. Cuando se identifica que el valor razonable resulta negativo, derivándose responsabilidades a asumir por el Grupo superiores al coste de las participaciones, ya sea por el porcentaje de capital en cartera o por existir compromisos en firme para asumir dicha pérdida, se registra la correspondiente provisión. Las sociedades por el método de la participación con valor razonable negativo al 30 de junio de 2014 son: Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., Nova Panorámica, S.L., Landscape Osuna, S.L., Landscape Larcovi, S.L. y Landscape Gestión de Activos, S.L.

El incremento de la provisión deriva de la integración de resultados de las sociedades consolidadas por este método que presentan valor razonable negativo. De este importe, 4.519 miles de euros corresponden al efecto de la corrección del valor razonable de los activos de la sociedad asociada Nova Panorámica, S.L., según el valor estimado de pérdidas en la transmisión de los mismos, que se ha registrado, siguiendo un criterio de prudencia, al estar esta sociedad en proceso de renegociar su deuda vencida, sin que, a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, se haya llegado a un acuerdo con los acreedores. Las bajas corresponden a la baja de provisión asociada a la venta de participaciones representativas de un 12,5% del capital de Landscape Osuna, S.L. (ver Nota 1.1).

14 Contingencias

En relación con las contingencias descritas en la Nota 31 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2013, la situación actual es la siguiente:

Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara: La Sociedad Dominante ha presentado ante el Ayuntamiento en el año 2014 unos nuevos proyectos de Urbanización y Reparcelación, tal como estaba previsto,

si bien con fecha 27 de junio de 2014 se ha dictado sentencia declarando nulo el Plan Parcial sobre el que se desarrollaban estos instrumentos. Dado que la sentencia es recurrible y que pueden ponerse en marcha en simultáneo los mecanismos para la aprobación de un nuevo plan parcial, el Grupo considera que no habrá impactos relevantes en el proceso encaminado a la reclamación de los importes pendientes de cobro de la retasación de cargas, más allá de una ligera demora en el tiempo en que dicha reclamación podrá hacerse efectiva.

Acuerdos de la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. con la empresa pública Egusa: No se han producido variaciones relevantes. El Grupo sigue en el proceso de reclamación de cantidades sin que se haya iniciado hasta la fecha ningún procedimiento judicial, si bien se ha presentado la reclamación económico - administrativa previa.

15 Garantías

No se han producido variaciones en la situación de garantías que se refleja en la Nota 23.5 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2013.

16 Ingresos y gastos de explotación

a) Importe neto de la cifra de negocio

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 30 de junio de 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	30/06/2014	30/06/2013 (Reexpresado)
Venta de suelo	40.372.124	3.400.000
Venta de edificaciones	9.828.933	20.514.532
Alquiler de inmuebles	124.006	853.770
Prestación de servicios	36.475	282
	50.361.538	24.768.584

Las ventas de suelo derivan de operaciones de venta de activos a entidades financieras o de sociedades vinculadas a sus grupos empresariales realizadas por la Sociedad Dominante dentro del marco de la reestructuración del endeudamiento financiero culminado en el año 2014. Asimismo, 5.042 miles de euros de Venta de edificaciones corresponden a este tipo de operaciones.

La reducción en la cifra de negocio asociada a alquiler de inmuebles es consecuencia de la venta de activos en patrimonio que se han realizado desde 1 de abril de 2013 hasta el primer trimestre de 2014, que han supuesto la reducción de este tipo de ingresos. La mayor parte de las ventas de inversiones inmobiliarias se realizaron en operaciones contempladas en la reestructuración de endeudamiento acometida por la Sociedad Dominante.

b) Otros ingresos de explotación

El importe de 128.794 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2014 corresponde, en su mayor parte, a la reducción del importe de la deuda, acordada con las entidades financieras, para cubrir la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada al activo vendido. Asimismo incluye el importe de la deuda cancelada asociada a activos liberados de deuda y garantía hipotecaria. Las operaciones que han dado lugar a esta cancelación de deuda en el año 2014 son operaciones contempladas en el acuerdo de términos y condiciones firmado con las entidades financieras (ver Nota 10). El importe registrado a 30 de junio de 2013 correspondía, también en su mayor parte, a este mismo concepto.

c) Otros gastos de explotación

El detalle del "Otros gastos de explotación" del Grupo a 30 de junio de 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	<u>30.06.2014</u>	<u>30.06.2013</u> <u>(Reexpresado)</u>
Arrendamientos	239.826	258.897
Servicios profesionales	1.198.346	(915.590)
Otros servicios profesionales	777.013	472.773
Publicidad y Propaganda	57.770	43.353
Otros tributos	424.013	1.006.001
Reparaciones y mantenimiento	35.228	60.699
Primas de seguros	233.569	246.609
Suministros	83.264	220.964
Otros	1.873.793	1.300.712
	4.922.822	2.694.418

El incremento de Otros gastos de explotación deriva de los efectos principales:

(i) Servicios profesionales: Este epígrafe recogía a 30 de junio de 2013 el efecto de la cancelación de un fee provisionado por la Sociedad Dominante desde el año 2010 y que quedó sin efecto tras la firma del contrato de línea de capital entre la Sociedad Dominante, GEM y GEM GYF el 21 de mayo de 2013. El impacto de esta retrocesión en el curso del ejercicio 2013 fue de 1.793 miles de euros, por lo que, sin ese efecto, los servicios profesionales ascenderían a 30 de junio de 2013 a 877 miles de euros.

(ii) Otros: En este epígrafe se recoge, principalmente el efecto de gastos de carácter atípico, que no son representativos de la estructura operativa del Grupo.

Los gastos representativos de la estructura operativa (arrendamientos, otros tributos, reparaciones y mantenimientos, primas de seguro y suministros) presentan una disminución asociada a la reducción de la misma que se ha venido realizando en los últimos años.

d) Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>30/06/2014</u>	<u>30/06/2013</u> <u>(Reexpresado)</u>
Sueldos y salarios	735.020	902.312
Seguridad Social a cargo de la empresa	139.518	194.378
Retribuciones al Consejo de Administración	425.000	317.500
Otros gastos sociales	15.582	20.413
	1.315.120	1.434.603

A 30 de junio de 2014 la Retribución al Consejo de Administración recoge los importes devengados que difieren ligeramente de las cantidades satisfechas que se recogen en la Nota 19 debido al efecto de los movimientos de las provisiones registradas para recoger los pasivos asociados a determinados conceptos retributivos que no tienen consolidada su percepción en el momento de formulación de estos estados financieros consolidados.

17 Ingresos y gastos financieros

El incremento de los ingresos financieros deriva del efecto de los acuerdos de limitación de recurso firmados en el primer semestre de 2014, que han supuesto el registro de un ingreso en concepto de modificación de pasivos por limitación de recurso por un importe de 1.891 miles de euros (Ver Nota 10.1).

En cuanto a los gastos financieros, su reducción de 2.262 miles de euros en relación con el primer semestre de 2013 se debe principalmente a la disminución de deuda financiera como resultado del proceso de reestructuración financiera realizado por la Sociedad Dominante en 2013 y el primer trimestre de 2014 (Ver Nota 10).

18 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 19).

	<u>30/06/2014</u>	<u>30/06/2013</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	62.326.255	(10.507.563)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.393.148.063	1.279.216.912
Resultado básico por acción (euros)	0,045	(0,008)

(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 30 de junio de 2014 y 2013 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

19 Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en esta nota, mostrándose en los Estados Financieros Individuales de la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 se han agrupado los saldos y transacciones de los Negocios Conjuntos junto con los saldos y transacciones de las sociedades Asociadas, como resultado de la aplicación de la NIIF 11 descrita en la Nota 2.4.

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2014

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	UTE's	Negocios Conjuntos y Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	32.554.801	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes	165.598	311.724	69.171.782	-	69.649.104
Deudores comerciales	471.832	-	-	-	471.832
	33.192.231	311.724	69.171.782	-	102.675.737
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10.2)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 10.2)	83.218	-	-	145.226	228.444
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.059.513	-	-	-	2.059.513
	2.245.231	-	-	145.226	2.390.457

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Reexpresados)

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	UTE's	Negocios Conjuntos y Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	32.554.801	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes	165.598	300.925	69.406.075	-	69.872.598
Deudores comerciales	471.832	-	-	-	471.832
	33.192.231	300.925	69.406.075	-	102.899.231
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10.2)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 10.2)	101.507	851	-	299.626	401.984
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	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 primer semestre de 2014 y de 2013:

30/06/2014				
En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocios Conjuntos y Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	432.431	-		432.431
<i>Aprovisionamientos</i>	264.640	-	-	264.640
<i>Otros gastos de explotación</i>	167.791	-	-	167.791
Ingresos financieros	-	115.214	-	115.214
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	525.000	525.000
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	347.725	347.725

30/06/2013 (Reexpresado)

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocios Conjuntos y Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	717.473	-		717.473
<i>Aprovisionamientos</i>	<i>609.428</i>	-	-	609.428
<i>Otros gastos de explotación</i>	<i>108.045</i>	-	-	108.045
Ingresos financieros	-	<i>116.258</i>	-	116.258
Gastos financieros	-	-	-	-
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	<i>317.500</i>	317.500
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	<i>239.132</i>	239.132

Saldos con partes vinculadas

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

Compromisos con Grupo Rayet

- La Sociedad Dominante tiene suscritos diversos contratos de prestación de servicios informáticos y de limpieza de oficinas, así como un contrato de arrendamiento de oficinas sitas en Guadalajara con sociedades pertenecientes al grupo de sociedades del accionista Grupo Rayet, S.A.U. El importe total comprometido por todos estos contratos a 30 de junio de 2014 es de 57 miles de euros.
- En febrero de 2009 Grupo Rayet, S.A.U. transmitió a la Sociedad Dominante todos y cada uno de los derechos ostentados en la U.T.E. E.P. Iriepal. En relación con esta operación y, en el caso de que se produjeran determinadas circunstancias que pudieran derivar en una corrección valorativa a la baja de los derechos transmitidos, Grupo Rayet, S.A.U. estaría obligada a paliar el menoscabo que en su caso pudiera producirse.
- La Sociedad Dominante 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 Quabit Inmobiliaria 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 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 el Grupo hizo en los años 2012 y 2013 del impacto que esta situación podría tener en sus estados financieros, se consideró prudente registrar una provisión, de deterioro del préstamo y de la cuenta financiera que la Sociedad Dominante ostentaba frente a la UTE I-15, y cuyo importe ascendía a 4.629 miles de euros, de forma que quedaron provisionados en su totalidad los importes por cobrar vinculadas a Grupo Rayet, S.A.U. a 31 de diciembre de 2013. A 30 de junio de 2014, Grupo Rayet, S.A.U. ha trasladado a la Sociedad Dominante que su propuesta de convenio de acreedores y de los términos de la misma, no se concluyen cambios en las expectativas de cobro, por lo que se ha mantenido el importe del deterioro de los créditos que aparecían registrados a 31 de diciembre de 2013.

Con fecha 3 de julio de 2014 Grupo Rayet, S.A.U. ha enviado un Hecho Relevante a la CNMV comunicando el acuerdo con una entidad financiera acreedora para adherirse al Convenio de Acreedores, alcanzándose en ese momento un 57% de adhesiones requeridas para la aprobación de dicho convenio. Dichas adhesiones deberán ser ratificadas en junta general de acreedores una vez se apruebe la propuesta de convenio por el juzgado.

Ante la situación concursal de Grupo Rayet S.A.U., la Sociedad Dominante no ha registrado ingresos por los intereses contemplados en los términos del contrato de préstamo en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2014, y como consecuencia, los créditos con Grupo Rayet a 30 de junio de 2014 no han tenido variación en relación con los saldos desglosados en las Notas 10 y 32 de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013.

20 Compromisos

La situación en relación a los compromisos adquiridos por el Grupo no ha variado significativamente respecto a la información desglosada en la Nota 35 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2013.

21 Hechos posteriores

21.1 Ampliación de capital social posterior a 30 de junio de 2014 y disponible de la línea de capital:

Tal como se indica en la nota 9, la Sociedad Dominante puso en marcha de nuevo en el mes de junio de 2014 la operativa de la línea de capital suscrita con GEM y GEM GYF. La nueva orden de suscripción se realizó por 16.991.107 acciones ordinarias. GEM notificó en julio de 2014 a la Sociedad Dominante su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 164.158 euros, correspondiendo 14.520,83 euros a capital social y 149.637,17 euros a prima de emisión. Todo ello mediante la emisión y puesta en circulación por la Sociedad Dominante de 1.452.083 nuevas acciones ordinarias de Quabit suscribir por GEM de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,103 euros por acción.

La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil en fecha 27 de agosto de 2014 y la Sociedad Dominante está realizando los trámites para que las 1.452.083 nuevas acciones sean admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

Tras esta disposición la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de la línea de capital, desde la fecha de su firma el 21 de mayo de 2013, por un importe total de 16.594 miles de euros. La primera disposición se realizó en septiembre de 2013 y la última se ha hecho en julio de 2014. El importe disponible de la línea de capital, hasta su vencimiento el 21 de mayo de 2016, es de 73.406 miles de euros.

21.2 Participaciones significativas

Con fecha 2 de julio de 2014 el Grupo Rayet, S.A.U. ha emitido una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que ha comunicado la transmisión de 20.877.386 acciones.

Los accionistas con participaciones significativas a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, una vez tenida en cuenta esta notificación respecto a derechos de voto y los nuevos derechos de voto resultantes de la inscripción en el registro en agosto de 2014 tanto de la ampliación de capital posterior a 30 de junio como del capital social pendiente de escriturar a 30 de junio de 2014 (Ver Nota 9), son los que se detallan en la siguiente tabla:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.U	33,32%
Martibalsa, S.L.	19,18%

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

Supuesto por el que consolida:

a. La sociedad dominante posee la mayoría de los derechos de voto y controla la gestión operativa de estas sociedades participadas.

Actividad:

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

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

(*) Sociedad en proceso de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

a. Las sociedades asociadas del grupo poseen una participación en el capital de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones

Actividad:

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

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ii) Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.

Anexo III

Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	50,00%	a
Landscape Gestión Activos, S.L.	Madrid	50,00%	a
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	50,00%	a
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	25,00%	a
Programas Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	50,00%	a

Supuesto por el que consolida:

a. Se establece la gestión conjunta en algún tipo de acuerdo contractual (estatutos, actas, reglamentos, etc.) y se integran en los estados financieros consolidados por el método de puesta en equivalencia, en virtud de la aplicación de la NIIF 11.

Actividad

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

Anexo IV

Uniones Temporales de Empresas (UTES)

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción,S.L.	Guadalajara	0,01%
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (disuelta con fecha 6/03/2014)	Guadalajara	40,00%
U.T.E Egumar Gestión, S.L., Afirma Grupo Inmobiliario,S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%

Actividad

La actividad de las Uniones Temporales de Empresas (UTES) es la urbanización de terrenos.

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 CONSOLIDADOS (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	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	731.981	118.405.743
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	(81.357.796)	992.818.863