

# **Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y Sociedades que componen el Grupo Cleop**

Memoria consolidada del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2011

## **1. Actividad del Grupo**

La Sociedad dominante, Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. (en adelante, Cleop o la Sociedad dominante) es una sociedad constituida en España el 30 de diciembre de 1946.

Su domicilio social se encuentra en C/ Santa Cruz de la Zarza, nº 3 (Valencia).

Las actividades desarrolladas durante el ejercicio, coincidentes con su objeto social, han sido fundamentalmente las siguientes:

- La contratación y ejecución de obras, tanto públicas como privadas.
- La realización de cuantas operaciones industriales y comerciales guarden relación con la finalidad anterior.
- La actividad inmobiliaria cuyo objeto es la comercialización de las edificaciones resultantes de la utilización del suelo para construir, en forma de venta o arrendamiento.
- La explotación de concesiones administrativas.

Tal y como se describe en los estatutos de la Sociedad dominante, las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Asimismo, la Sociedad dominante es cabecera de un Grupo (en adelante, el Grupo) compuesto por varias sociedades con actividades como la explotación de concesiones de retirada de vehículos y estacionamiento público de vehículos, promoción inmobiliaria, realización de proyectos de arquitectura e ingeniería, extracción y comercialización de materiales para la construcción y gestión de centros geriátricos. Consecuentemente, la Sociedad dominante está obligada a formular, además de sus propias cuentas anuales individuales, sus cuentas anuales consolidadas.

El deterioro del mercado de obra pública en España, la restricción del crédito por parte de las entidades financieras, el retraso en el cobro de las obligaciones debidas a la Compañía por diversas administraciones públicas, los compromisos de pago derivados de la adquisición de Urbem, S.A. y las dificultades de obtener retornos de dicha inversión, derivaron en que la Sociedad dominante, con fecha 13 de febrero de 2012, comunicara al Juzgado de lo Mercantil el inicio de conversaciones para obtener una refinanciación para atender sus vencimientos habituales al amparo del artículo 5.bis de la LC.

La Sociedad dominante pretende firmar a corto plazo con sus entidades financieras un Acuerdo de refinanciación con objeto de reordenar la estructura de su deuda y adecuar el calendario de sus vencimientos a la generación de caja prevista. Adicionalmente, dicho Acuerdo de refinanciación contempla la disposición de nueva financiación para cubrir el déficit de tesorería estimado como consecuencia de la menor actividad constructora prevista en España y la necesidad de atender determinadas deudas vencidas, fundamentalmente con proveedores comerciales (véase Nota 13-b). Así mismo, en la actualidad el Grupo se encuentra negociando con la Administración el aplazamiento de determinadas deudas (véase Nota 22), así como la deuda financiera relacionada con la actividad geriátrica (véase Nota 12).

En 2011 el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas como consecuencia de su menor actividad, del deterioro del valor de algunos de sus activos inmobiliarios, del aumento de los gastos financieros, de la

sanción estimada derivada de la regularización tributaria realizada (véase Nota 18) y de otras pérdidas y quebrantos derivados de la difícil situación financiera por la que atraviesa la Sociedad dominante que ha exigido determinadas regularizaciones de saldos. Así mismo, a 31 de diciembre de 2011, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 46 millones de euros (12 millones de euros negativo a 31 de diciembre de 2010).

La Sociedad dominante viene trabajando en los últimos meses con el máximo esfuerzo y desde distintos planos con el objetivo de cumplir el Plan financiero que ha elaborado conjuntamente con sus asesores financieros. Los principales ejes de este Plan financiero son los siguientes:

- Firma de un Acuerdo de refinanciación con las entidades financieras de la Sociedad dominante con objeto de reordenar la estructura de su deuda y obtener la financiación necesaria para reactivar su actividad. En la Nota 29 de la Memoria consolidada se desglosan las principales características del Acuerdo de refinanciación que está previsto firmar.
- Alcanzar un acuerdo de aplazamiento de determinadas deudas mantenidas con administraciones públicas y reestructurar la deuda que mantiene con sus acreedores comerciales.
- Reorientación del negocio: desarrollo de la actividad internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento y márgenes más elevados.
- Redimensionamiento de la Sociedad dominante: adecuación de su estructura en España a la demanda real del mercado (véase Nota 24).
- Desinversión de activos no estratégicos, con la finalidad de reducir el endeudamiento y generar caja, entre los que destacan los activos inmobiliarios del Grupo.
- Incorporación de socios en algunas de las sociedades participadas por la Compañía.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el Grupo logrará alcanzar el Acuerdo de refinanciación mencionado lo que le permitirá tener la capacidad financiera suficiente para afrontar esta situación. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante consideran adecuada la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas.

El Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, su situación financiera y sus resultados. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales y principios de consolidación**

### ***a) Bases de presentación***

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes sociedades integradas en el Grupo Cleop, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, en reunión de su Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de mayo de 2012.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables, así como los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

En la Nota 3 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011 (NIIF-UE) difieren de los utilizados por las sociedades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cleop correspondientes al ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 23 de junio de 2011.

#### **b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cleop correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un Estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

El Grupo Cleop ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

1. Presenta el balance clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presenta la cuenta de pérdidas y ganancias por naturaleza tendiendo a los criterios establecidos internamente para su gestión.
3. Presenta el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
4. Presenta el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
5. Los segmentos primarios son por líneas de negocios (construcción, promoción inmobiliaria, grúas y residencias). La información de los secundarios por zona geográfica no se ha considerado relevante dado que las actividades del Grupo se desarrollan en su mayoría en la Comunidad Valenciana (véase Nota 14).
6. Valora los elementos de propiedad, planta y equipos y los activos intangibles utilizando el método de coste.
7. Valora las propiedades de inversión a coste.
8. Mantiene el criterio de capitalizar intereses en sus activos no corrientes y corrientes.

Durante el ejercicio anual 2011 han entrado en vigor las siguientes interpretaciones y modificaciones de normativa internacional, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas:

<b>Normas y modificaciones de normas:</b>	
Modificación de la NIC 32	Clasificación de derechos sobre acciones
Revisión de la NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculadas
<b>Interpretaciones:</b>	
Modificación de la CINIIF 14	Anticipos de pagos mínimos obligatorios
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio

La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cleop.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las normas e interpretaciones publicadas por el IASB que no han entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
<b>Normas, modificaciones e interpretaciones</b>		
<b>Aprobadas por la UE</b>		
Modificación NIIF 7	Instrumentos financieros: Desgloses – Transferencias de activos financieros	1 de julio de 2011
<b>Pendientes de aprobación por la UE</b>		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	1 de enero de 2015
Modificación NIC 12	Impuesto sobre las ganancias – Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias	1 de enero de 2012
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12	Desgloses sobre participaciones en otras entidades	1 de enero de 2013
NIIF 13	Medición del valor razonables	1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada)	Estados financieros individuales	1 de enero de 2013
NIC 28 (Revisada)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2013
Modificación NIC 1	Presentación del Otro resultado integral	1 de julio de 2012
Modificación NIC 19	Retribuciones a los empleados	1 de enero de 2013
Modificación NIIF 9	Fecha efectiva y desgloses de transición	N/A
Modificación NIC 32	Compensación de activos con pasivos financieros	1 de enero de 2014
Modificación NIIF 7	Compensación de activos con pasivos financieros	1 de enero de 2013
Interpretación IFRIC 20	Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de enero de 2013

Los Administradores de la Sociedad dominante han evaluado los posibles impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y las sociedades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus Administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 3-a).

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 3-b, 3-c y 3-e, respectivamente).
- El importe recuperable de las existencias (véase Nota 3-h).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 3-m).
- El importe de determinadas provisiones (véanse Notas 3-f y 3-q).
- La recuperabilidad de la obra ejecutada en tramitación (véase Nota 3-k).
- Impuesto sobre ganancias y activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 3-u).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2011 sobre los hechos analizados y su evolución hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **d) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

#### **e) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

#### **f) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

#### **g) Principios de consolidación**

##### *Entidades dependientes*

Se consideran entidades dependientes aquéllas sobre las que la Sociedad dominante tiene capacidad para ejercer control efectivo, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad dominante tiene la facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas, expresos o tácitos, que otorgan a la Sociedad dominante su control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación. En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de adquisición de una sociedad dependiente, sus activos y pasivos y los pasivos contingentes se calculan a sus valores razonables a dicha fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de

comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por integración global se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios se imputa a ellos, incluso aunque ello dé lugar a un saldo deudor.

Adicionalmente, la participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” de los balances consolidados, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo (véase Nota 10).
- Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “Resultado del ejercicio – Atribuible a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades dependientes adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los resultados relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de dicho ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades dependientes enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los resultados relativos al período comprendido entre el inicio de dicho ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo I de la presente memoria consolidada se muestra un detalle de las sociedades dependientes, así como el método de consolidación y la información significativa relacionada con las mismas (que incluye denominación, y la proporción de participación de la Sociedad dominante en su capital).

#### *Entidades asociadas*

Son entidades sobre las que la Sociedad dominante tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, sin control ni control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% hasta el 50% de los derechos de voto de la entidad participada tal y como exigen las NIC 28 y 31.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por el método de la participación, es decir, por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance consolidado del Grupo figuraría con valor nulo, a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente o asumir otros compromisos procedentes de las sociedades asociadas.

En el Anexo I de la presente memoria consolidada se muestra un detalle de las sociedades asociadas, así como el método de consolidación y la información significativa relacionada con las mismas (que incluye denominación, y la proporción de participación de la Sociedad dominante en su capital).

#### *Uniones Temporales de Empresas*

Los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de las Uniones Temporales de Empresas, que no se encuentran auditadas de forma separada, se han integrado en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en proporción a su porcentaje de participación en las mismas, una vez realizada la correspondiente homogeneización temporal y valorativa, así como la eliminación de resultados no realizados y saldos activos y pasivos recíprocos.

Las Uniones Temporales de Empresas en las que participaba el Grupo al 31 de diciembre de 2011, así como los respectivos porcentajes de participación y la cifra de negocios aportada al Grupo en los ejercicios 2011 y 2010 por cada una de ellas, son las siguientes:

	Actividad	Porcentaje de Participación	Cifra de Negocios Aportada al Grupo (Miles de Euros)	
			2011	2010
Cleop-Servicleop (1)	Concesión	100%	6.268	6.545
Cleop-Dragados Ciudad de la Justicia de Elche	Construcción	35%	-	3.326
Cleop-OHL (Tercer carril A-3)	Construcción	35%	8.259	2.615
Cleop-Dragados Tránsito Júcar-Vinalopó	Construcción	35%	410	2.409
Inmogleop-Libertat 7 (3)	Promoción Inmobiliaria	50%	1.428	1.869
Cleop-Sedesa (Embalse Lechago)	Construcción	50%	1.832	514
Unidosis (4)	Concesión	50%	274	259
Servicleop-Saba (2)	Concesión	35%	40	258
Cleop-Cobra (Desaladora Denia)	Construcción	33%	-	17
Cleop-Servicleop Aena (5)	Concesión	100%	108	17
			<b>18.619</b>	<b>17.812</b>

- (1) Concesión administrativa de retirada de vehículos de la vía pública en Valencia
- (2) Concesión administrativa de retirada de vehículos en el aeropuerto de Girona.
- (3) Promoción inmobiliaria en Alfara del Patriarca (Valencia)
- (4) Servicios logísticos sanitarios.
- (5) Concesión administrativa de retirada de vehículos en el aeropuerto de Valencia.

Adicionalmente, el saldo de los epígrafes "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance al 31 de diciembre de 2011, correspondiente a dichas UTEs, asciende a 4.588 y 11.287 miles de euros, respectivamente (6.041 y 3.366 miles de euros al 31 de diciembre de 2010). El impacto de las UTEs en relación con el estado de cambios en el patrimonio neto y con el estado de flujos de efectivo, no es significativo para los ejercicios 2011 y 2010. Asimismo, dichos desgloses no son significativos para cada negocio conjunto considerado individualmente.

#### **h) Variaciones en el perímetro de consolidación**

En el ejercicio 2011 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Incremento de la participación del Grupo en la sociedad Sturm 2000, S.L. hasta el 89,99% (78,59% a 31 de diciembre de 2010). El exceso de valor entre el coste de este incremento de participación y el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos ha ascendido a 47 miles de euros y se ha registrado en el capítulo "Resultado del ejercicio – Atribuible a intereses minoritarios".
- En las cuentas anuales del ejercicio 2011, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de octubre de 2011, se incluye Inversiones Mebru, S.A. como propietaria del 55,2% del capital social de Urbem, S.A. (frente al 35,9% considerado en ejercicios anteriores, antes de dictarse la sentencia mencionada). Como consecuencia de ello, en este ejercicio se ha producido un incremento de valor de la participación en Inversiones Mebru, S.A. registrado con abono a la cuenta "Participación en resultados de empresas asociadas contabilizadas por el método de la participación" (véase Nota 6).

En el ejercicio 2010 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 5 de noviembre de 2010, elevaron a público los acuerdos sociales para el desembolso de la parte pendiente de desembolsar al 31 de diciembre del 2009 del capital social de Geriátrico Manacor, S.A. cuyo importe ascendía a 1.150 miles de euros, siendo el porcentaje de participación del Grupo Cleop del 50%.

- Con fecha 23 de diciembre de 2010, la Junta General de Lucentum Ocio, S.L., aprobó ampliar el capital social de la compañía en la cantidad de 1.500 miles de euros, por compensación de crédito. La Sociedad dominante acudió a dicha ampliación con su 20% de participación. Dicho acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 27 de enero de 2011 (Nota 6).

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son, en todos los casos, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011.

Por otra parte, en la estimación de valor de la participación del Grupo en Inversiones Mebru, S.A. se ha utilizado información financiera de su participada Urbem, S.A. referida a 31 de diciembre de 2010. Los Administradores de la Sociedad dominante no han tenido acceso a la información financiera de dicha sociedad participada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, según se explica en la Nota 6.

En el Anexo I de esta memoria consolidada se detallan estas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como la información relevante relacionada con las mismas.

### **3. Normas de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cleop correspondientes al ejercicio 2011 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

#### **a) Fondo de comercio**

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus estados de situación financiera y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo (amortización, devengo, etc.).
2. Si son asignables a activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2003. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultados netos de enajenación de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que, tal y como establece la NIIF 3, los fondos de comercio no son objeto de amortización. Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.



En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Este epígrafe del balance consolidado no ha registrado movimiento alguno durante los ejercicios 2011 y 2010. El saldo del epígrafe al 31 de diciembre de 2011 adjunto corresponde, íntegramente, a la sociedad participada Sturm 2000, S.L., no habiéndose registrado importe alguno en concepto de pérdidas por deterioro.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad dominante, las previsiones de ingresos de esta sociedad atribuibles al Grupo soportan adecuadamente el valor neto del fondo de comercio registrado.

#### **b) Activos intangibles**

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

##### *Aplicaciones informáticas*

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un período de cuatro años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las aplicaciones informáticas pueden estar contenidas en un activo material o tener sustancia física, incorporando por tanto elementos tangibles e intangibles. Estos activos se reconocerán como activo material en el caso de que formen parte integral del activo material vinculado siendo indispensables para su funcionamiento.

##### *Concesiones administrativas*

La amortización de las concesiones administrativas se realiza linealmente de acuerdo con la duración prevista de la concesión (véase Nota 4). Aquellos elementos que forman parte de la concesión, y cuya vida útil es inferior al período concesional, se amortizan siguiendo los criterios descritos en la Nota 3-c), para elementos de inmovilizado material de similar naturaleza.

En el caso de que el Grupo realice los servicios de construcción y mejoras de infraestructuras destinadas a una concesión gestionada por el propio Grupo, los ingresos y gastos relacionados con dichos servicios se registran por su importe bruto, reconociéndose el margen obtenido en la fase de construcción de la infraestructura en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este caso, los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por los servicios de construcción entregados. En 2011 no se han realizado servicios de construcción de esta naturaleza.

#### **c) Inmovilizado material**

Los terrenos y edificios adquiridos para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el balance a coste de adquisición o coste de producción menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los inmuebles en construcción destinados a la producción o a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales, gastos de personal y, con respecto a activos cualificados, los costes por intereses capitalizados de conformidad con la política contable del Grupo. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios y otras construcciones	50 – 100
Maquinaria y utillaje	4-10
Mobiliario y enseres	8-10
Equipo para procesos de información	4
Elementos de transporte	6-8

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a los flujos de caja descontados futuros que generan dichos activos.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo neto, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **d) Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han aplicado a financiar activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización. Los restantes costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el período en que se incurren.

**e) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El Grupo valora sus propiedades de inversión a coste de adquisición, y se amortizan distribuyendo linealmente el coste de los elementos que componen dicho activo entre los años de vida útil estimada. Para el caso de construcciones, los años promedio de vida útil estimada varían entre los 30 y 50 años en función de las características de la propiedad de inversión.

**f) Deterioro de valor de activos**

*Activos materiales e intangibles excluyendo el fondo de comercio*

En la fecha de cada balance, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e inmateriales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de la reserva de revalorización.

*Otros activos*

Los otros activos, incluyendo los fondos de comercio y activos intangibles para los que se determina vida útil indeterminada, son sometidos a una prueba de deterioro de valor, al menos una vez al año, y siempre que existan indicios de que puede haber sufrido un deterioro de valor.

Cuando el importe en libros de un activo excede de su importe recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro de valor en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**g) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

### *Arrendamientos financieros*

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero aquellas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario quien, habitualmente pero no necesariamente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance consolidado, según lo mencionado en los apartados c) y e) anteriores según la naturaleza del bien objeto del contrato, y simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan, si son inmovilizados materiales, con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

### *Arrendamientos operativos*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

En relación con arrendamientos operativos, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, el Grupo no tiene contratadas con los arrendadores un volumen significativo de cuotas de arrendamiento mínimas, debido a que en su mayor parte las operaciones de arrendamiento se corresponden con alquiler de maquinaria según las necesidades de la actividad.

### **h) Existencias**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

- mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se clasifican como existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementados por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado d) de esta misma Nota, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción (véase Nota 3-d), así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Las pérdidas reversibles de valor se registran en la cuenta "Provisiones por depreciación de existencias" dándose de baja del inventario las pérdidas de carácter irreversible.

**i) Deudores comerciales**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

**j) Anticipos de clientes**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance consolidado al cierre del ejercicio. También se incluyen en este epígrafe los anticipos recibidos para la realización de obras futuras (véase Nota 13-a).

**k) Contratos de construcción**

Cuando se puede hacer una estimación fiable del resultado de un contrato de construcción, el Grupo contabiliza los gastos con cargo a los correspondientes epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, así como los ingresos de ejecución de obra en firme, esté o no certificada, en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" con cargo a los epígrafes "Clientes" y "Clientes, obra ejecutada pendiente de certificar".

Las variaciones en las obras del contrato, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que hayan sido acordados con el cliente.

El Grupo sigue el criterio del reconocimiento de ingresos por obra según el método del porcentaje de realización correspondiente a las unidades o productos terminados valorados a los precios contratados con el cliente y la obra ejecutada en tramitación, que corresponde a las unidades o productos terminados valorados a precios estimados de cobro, aún no definitivos por estar pendientes de la aceptación definitiva por parte del cliente (véase Nota 9-b).

Si los ingresos del contrato de construcción no pueden ser estimados de forma fiable, éstos se registran en la medida en la que se incurren en costes siempre que éstos sean recuperables. Los costes se registran en el periodo en que se incurren.

Cuando es probable que el total de costes del contrato sea superior al total de ingresos del contrato, la pérdida prevista se reconoce como gasto inmediatamente.

### ***l) Clasificación de activos y pasivos***

En el balance de situación consolidado, los activos y pasivos con vencimiento igual o inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio se clasifican como corrientes, mientras que los de vencimiento superior a doce meses se clasifican como no corrientes.

En el caso de préstamos que financien específicamente inmuebles del epígrafe “Existencias”, su clasificación se ha considerado corriente dado que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar estos activos en el transcurso del ciclo normal de explotación.

### ***m) Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance consolidado del Grupo cuando éste se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios 2011 y 2010 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

#### *Activos financieros*

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- *Activos financieros para negociación*: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- *Activos financieros mantenidos a vencimiento*: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. Se valoran a coste amortizado.
- *Préstamos y cuentas por cobrar generados por las propias empresas*: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.
- *Activos financieros disponibles para la venta*: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como “a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.

Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

#### *Pasivo financiero y patrimonio neto*

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

#### *Jerarquías del valor razonable*

La valoración de los activos y pasivos valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por la NIIF 7:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el instrumento de activo o pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el instrumento de activo o pasivo que no estén basados en datos observables del mercado.

#### *Instrumentos de capital*

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

#### *Préstamos bancarios*

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

#### *Acreeedores comerciales*

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

#### *Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas*

Las actividades del Grupo le exponen fundamentalmente al riesgo financiero de variaciones en el tipo de interés. Para cubrir esta exposición, el Grupo utiliza diversos instrumentos financieros con el objeto de convertir el tipo de interés de variable a fijo. Los derivados con finalidad de cobertura se contratan en función de las condiciones de los mercados existentes, los objetivos de gestión y las propias características de los elementos que originan el riesgo financiero. Las diferencias de cotización que se pongan de manifiesto a lo largo de la vida útil de estos instrumentos financieros se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada según las operaciones a las que van referidas, de modo que los efectos de estas operaciones se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada con el mismo criterio que los ingresos y gastos derivados de la operación principal.

Las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que se han concebido y hecho efectivos como coberturas se registran como sigue:

1. En las coberturas de valores razonables, que son aquellas que cubren las variaciones en el valor de los activos y pasivos en balance, las diferencias producidas tanto en los elementos de cobertura como en los elementos cubiertos - en lo que se refiere al tipo de riesgo cubierto -, se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2. En las coberturas de flujos de efectivo, las diferencias de valoración surgidas en la parte de cobertura eficaz de los elementos de cobertura se registran transitoriamente en el epígrafe de patrimonio. Si la cobertura del flujo de efectivo del compromiso firme o la operación prevista deriva en un reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en tal caso, en el momento en que se reconozca el activo o pasivo, los beneficios o pérdidas asociados al derivado previamente reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la valoración inicial del activo o pasivo. Por el contrario, para las coberturas que no derivan en el reconocimiento de un activo o pasivo, los importes diferidos dentro del patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta a los resultados netos.

Las diferencias en valoración correspondientes a la parte ineficiente de las operaciones de cobertura de flujos de efectivo y de inversiones netas en negocios en el extranjero se llevan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no cumplen los criterios para la contabilización de coberturas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a medida que se producen.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos principales se consideran derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos principales y cuando dichos contratos principales no se registran a su valor razonable con beneficios o pérdidas no realizados presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor de mercado de los diferentes instrumentos financieros se calcula mediante los siguientes procedimientos:

1. El valor de mercado de los derivados cotizados en un mercado organizado es su cotización al cierre del ejercicio.
2. En el caso de los derivados no negociables en mercados organizados, el Grupo utiliza para su valoración hipótesis basadas en las condiciones del mercado a la fecha de cierre del ejercicio. En concreto, el valor de mercado de los swaps de tipo de interés es calculado como el valor actualizado a tipos de interés de mercado del diferencial de tipos del swap. En el caso de los contratos de tipo de cambio a futuro, su valoración se determina descontando los flujos futuros calculados utilizando los tipos de cambio a futuro existentes al cierre del ejercicio.

El Grupo ha optado por la designación de los swaps de tipos de interés, siempre que sea posible (cuando cumplan los requisitos impuestos por la NIC 39) como instrumento de cobertura en Relaciones de Cobertura.

Para designarse como cobertura de derivados, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

#### **n) Acciones de la Sociedad dominante**

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto.



En la Nota 10 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2011 y el saldo de las mismas al cierre del ejercicio.

**o) Intereses minoritarios**

Los intereses minoritarios incluyen la parte proporcional que les corresponde del valor razonable de los activos y pasivos identificables reconocidos en la adquisición de una sociedad dependiente.

Las pérdidas atribuibles a los accionistas minoritarios en una sociedad dependiente consolidada pueden exceder de la participación minoritaria en el patrimonio neto de la sociedad dependiente. El exceso, y cualquier pérdida posterior atribuible a intereses minoritarios, se cargan contra los intereses mayoritarios. Si la sociedad dependiente presenta beneficios posteriormente, dichos beneficios se imputarán a los intereses mayoritarios en su totalidad hasta que se haya recuperado la participación de los accionistas minoritarios en las pérdidas previamente absorbidas por los accionistas mayoritarios.

**p) Indemnizaciones por cese**

De acuerdo con la legislación vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que puedan ser despedidos sin causa justificada. El gasto por indemnizaciones se registra en el momento en que se toma y comunica la decisión de efectuar el despido. A 31 de diciembre de 2011 no se ha dotado ninguna provisión por este concepto (véase Nota 24).

Asimismo, el Convenio Colectivo vigente al 31 de diciembre de 2011 para la Sociedad dominante y para la sociedad dependiente Servicleop, S.L. establece la obligación de pago de indemnizaciones al personal eventual y contratado cuando rescinda sus relaciones laborales por finalización de obra. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que los pasivos devengados por este concepto al 31 de diciembre de 2011 no son significativos.

**q) Provisiones**

En la formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad dominante diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero que requieren estimación en cuanto a su importe y momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

*Procedimientos judiciales y reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2011 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las

provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 11).

#### *Provisiones para costes de garantías*

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

#### **r) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y los gastos se imputan en función del devengo.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

De acuerdo con la NIC 18, las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas.

En el caso de la actividad inmobiliaria, esta situación coincide bien en el acto de escrituración pública y entrega de llaves, o bien con anterioridad a dicho acto, siempre y cuando la parte compradora en el contrato privado asuma explícitamente, los riesgos y ventajas inherentes al inmueble objeto de la compraventa.

Los ingresos procedentes de contratos de construcción se reconocen de conformidad con la política contable del Grupo con respecto a dichos contratos (véase Nota 3-k).

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

#### **s) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

**t) Operaciones interrumpidas y activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta**

El Grupo clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta los activos materiales, intangibles, otros activos no corrientes o aquellos incluidos en el epígrafe "inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación" y los grupos en desapropiación (grupo de activos que se van a enajenar junto con sus pasivos directamente asociados) para los cuales en la fecha de cierre del balance consolidado se han iniciado gestiones activas y a un precio razonable para su venta y se estima que la misma se llevará a cabo dentro de los doce meses siguientes a dicha fecha.

A su vez el Grupo considera operaciones discontinuadas las líneas de negocio que se han vendido o se han dispuesto de ellas por otra vía o bien que reúnen las condiciones para ser clasificadas como mantenidas para la venta, incluyendo, en su caso, aquellos otros activos que junto con la línea de negocio forma parte del mismo plan de venta o como consecuencia de compromisos adquiridos. Asimismo, se consideran operaciones en discontinuidad aquellas entidades adquiridas exclusivamente con la finalidad de revenderlas.

Estos activos o grupos en desapropiación se valoran por el menor del importe en libros o el valor estimado de venta deducidos los costes necesarios para llevarla a cabo y dejan de amortizarse desde el momento en que son clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, pero a la fecha de cada balance consolidado se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta y los componentes de los grupos en desapropiación clasificados como mantenidos para la venta se presentan en el balance consolidado adjunto de la siguiente forma: los activos en una única línea denominada "activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas" y los pasivos también en una única línea denominada "pasivos asociados a activos no corrientes mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas".

Los resultados después de impuestos de las operaciones discontinuadas se presentan en una única línea de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada denominada "resultado después de impuestos de actividades interrumpidas".

**u) Impuesto sobre ganancias**

El gasto por el Impuesto sobre ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos (véase Nota 22).

El gasto por Impuesto sobre ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se cargan o abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando se refieren a partidas que se llevan directamente a las cuentas del

patrimonio neto, en cuyo caso los activos y pasivos por impuestos diferidos también se registran contra dichas cuentas del patrimonio neto.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio, cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio no deducibles aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando se derivan del impuesto sobre las ganancias aplicado por la misma autoridad fiscal y el Grupo tiene intención de liquidar sus activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

#### *Consolidación fiscal del impuesto sobre sociedades*

La Sociedad dominante y sus filiales Servicleop, S.L., Aricleop, S.A.U., Inmocleop, S.A.U., Compañía Levantina de Consultoría y Proyectos, S.A.U., Gerocleop, S.L.U., Novaedat Sedaví, S.L., y Sturm 2000, S.L., están incluidas en el Régimen Fiscal de Grupo Consolidado del Impuesto sobre Sociedades del que la Sociedad dominante de las cuentas anuales es a su vez matriz del consolidado fiscal.

#### *Consolidación fiscal del impuesto sobre el valor añadido*

La Sociedad dominante, sus filiales Servicleop, S.L., Aricleop, S.A.U., Inmocleop, S.A.U., Compañía Levantina de Consultoría y Proyectos, S.A.U., Gerocleop, S.L.U., Novaedat Sedaví, S.L., y Sturm 2000, S.L. y la UTE Servicleop-Cleop se acogieron en 2009 al régimen especial de Grupo de Entidades del Impuesto sobre el Valor Añadido, regulado en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, formando parte del Grupo nº 022/07.

La opción por el régimen especial de Grupo de Entidades tendrá una validez mínima de 3 años, salvo que dejen de concurrir los requisitos para que dicho régimen sea aplicable, y se entenderá prorrogada de manera automática e indefinida, salvo que se efectúe una renuncia expresa a la aplicación del mismo o bien no se cumplan los requisitos exigidos.

#### **v) Beneficio por acción**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio (véase Nota 23).

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones

ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la Sociedad dominante. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el beneficio diluido por acción del Grupo Cleop coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo (véase Nota 23).

**w) *Dividendos***

El dividendo que en su caso pudiera proponer el Consejo de Administración de la Sociedad dominante a su Junta General de Accionistas no es deducido de los fondos propios hasta que sea aprobado por ésta.

**x) *Hechos posteriores al cierre***

Los hechos posteriores al cierre que ofrecen información adicional sobre la situación del Grupo en la fecha del balance (hechos que implican ajustes) se reflejan en los estados financieros. Los hechos posteriores al cierre que no implican ajustes se desglosan en las notas cuando son significativos (véase Nota 24).

**y) *Transacciones con vinculadas***

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**4. Otros activos intangibles**

**Composición del saldo y movimientos significativos**

Los movimientos habidos en las diferentes cuentas de este capítulo del balance consolidado en los ejercicios 2011 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Concesiones Administrativas	Aplicaciones Informáticas	Otros Activos Intangibles	Total
<b>Coste:</b>				
<b>Saldos al 1 de enero de 2010</b>	<b>44.296</b>	<b>697</b>	-	<b>44.993</b>
Adiciones	8.520	13	-	8.533
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>52.816</b>	<b>710</b>	-	<b>53.526</b>
Adiciones	1.094	52	-	1.146
Retiros	-	-	-	-
Trasposos	569	-	-	569
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>54.479</b>	<b>762</b>	-	<b>55.241</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
<b>Saldos al 1 de enero de 2010</b>	<b>1.681</b>	<b>304</b>	-	<b>1.985</b>
Dotaciones	1.119	107	-	1.226
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>2.800</b>	<b>411</b>	-	<b>3.211</b>
Dotaciones	1.349	105	-	1.454
Trasposos	117	9	-	126
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>4.266</b>	<b>525</b>	-	<b>4.791</b>
<b>Otro activo intangible neto -</b>				
Saldos al 1 de enero de 2010	42.615	393	-	43.008
Saldos al 31 de diciembre de 2010	50.016	299	-	50.315
Saldos al 31 de diciembre de 2011	50.213	237	-	50.450

Las adiciones del ejercicio 2011 en el epígrafe de concesiones administrativas corresponden, fundamentalmente, a las inversiones relacionadas con las residencias de Pollença y San Joan, que han entrado en funcionamiento en este ejercicio. Ambas residencias son gestionadas en régimen de concesión administrativa por el Grupo a través de la sociedad filial Geriátrico Manacor, S.A. Con estas nuevas aperturas el Grupo amplía su oferta asistencial en 240 plazas de residencia (120 en cada residencia) y 50 plazas de centro de día (30 en Pollença y 20 en San Joan).

La información más significativa de los activos afectos a las concesiones administrativas del Grupo vigentes al 31 de diciembre de 2011, adquiridas a título oneroso, es la siguiente:

Uso	Vencimiento	Plazo de Amortización	Miles de Euros		
			Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Aparcamiento público Avda. de Valencia (Castellón)	2048	50	2.964	1.107	1.857
Centros de atención geriátrica (Xátiva)	2050	45	5.824	391	5.433
Centro de atención geriátrica en Sedaví (Valencia)	2045	50	3.959	442	3.517
Centro de atención geriátrica en Manacor (Illes Balears)	2043	38	7.253	725	6.528
Explotación Cantera-Los Arenales (Zarra)	2022	23	150	44	106
Centro discapacitados Sagunto (Valencia)	2011	4	35	35	-
Base grúa - Alzira (Valencia)	2016	10	140	71	69
Centro de atención geriátrica en Can Picafort (Illes Balears)	2047	37	5.743	270	5.473
Centro de atención geriátrica en Inca (Illes Balears)	2041	36	6.668	431	6.237
Centro de atención geriátrica en Montuiri (Illes Balears)	2041	36	6.008	378	5.630
Centro de atención geriátrica en Pollença (Illes Balears)	2041	36	8.412	207	8.205
Centro de atención geriátrica en Sant Joan (Illes Balears)	2041	36	7.322	165	7.157
			<b>54.479</b>	<b>4.266</b>	<b>50.213</b>

El epígrafe "Concesiones administrativas" registra bienes por un valor neto contable de 50.038 miles de euros (50.016 miles de euros en 2010), que se encuentran afectos en garantía de préstamos hipotecarios, cuyo saldo vivo al 31 de diciembre de 2011 asciende a 2.568 miles de euros con vencimientos en el corto plazo y 32.289 miles de euros en el largo plazo (1.922 y 32.695 miles de euros respectivamente en 2010) (véase Nota 12).

El importe de la concesión de la explotación del centro geriátrico de Sedaví incluye 154 miles de euros (154 miles de euros en 2010) que corresponden al fondo de comercio satisfecho en la adquisición.

Al 31 de diciembre de 2011 existen elementos incluidos en "Otros activos intangibles" por importe de 173 miles de euros totalmente amortizados (143 miles de euros en 2010).

## **5. Inmovilizado material**

Los movimientos habidos en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2011 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Construcciones	Instalaciones Técnicas y Maquinaria	Otras Instalaciones Utillaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Coste:</b>						
<b>Saldos al 1 de enero de 2010</b>	<b>10.671</b>	<b>1.968</b>	<b>2.672</b>	<b>3.214</b>	-	<b>18.525</b>
Adiciones	5.469	70	1.189	662	-	7.390
Retiros	(151)	(44)	(262)	(19)	-	(476)
Trasposos	2.691	-	-	-	-	2.691
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>18.680</b>	<b>1.994</b>	<b>3.599</b>	<b>3.857</b>	-	<b>28.130</b>
Adiciones	278	128	102	331	-	839
Retiros	(119)	(49)	(41)	(174)	-	(383)
Trasposos	-	(311)	-	(55)	-	(366)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>18.838</b>	<b>1.762</b>	<b>3.661</b>	<b>3.959</b>	-	<b>28.221</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
<b>Saldos al 1 de enero de 2010</b>	<b>1.077</b>	<b>649</b>	<b>642</b>	<b>1.410</b>	-	<b>3.778</b>
Dotaciones	320	83	159	369	-	931
Retiros	(43)	(3)	(120)	(9)	-	(175)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>1.354</b>	<b>729</b>	<b>681</b>	<b>1.770</b>	-	<b>4.534</b>
Dotaciones	372	153	249	472	-	1.246
Retiros	(9)	(34)	(7)	(138)	-	(188)
Trasposos	42	(109)	-	(14)	-	(81)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>1.759</b>	<b>739</b>	<b>923</b>	<b>2.090</b>	-	<b>5.511</b>
<b>Deterioro:</b>						
<b>Saldos al 1 de enero de 2010</b>	-	-	-	-	-	-
Trasposos	88	-	-	-	-	88
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>88</b>	-	-	-	-	<b>88</b>
Trasposos	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>88</b>	-	-	-	-	<b>88</b>
<b>Activo material neto -</b>						
Saldos al 1 de enero de 2010	9.594	1.319	2.030	1.804	-	14.747
Saldos al 31 de diciembre de 2010	17.238	1.265	2.918	2.087	-	23.508
Saldos al 31 de diciembre de 2011	16.991	1.023	2.738	1.869	-	22.621

#### Altas

En el ejercicio 2011 no se han producido adiciones significativas en el inmovilizado material. La principal adición del ejercicio 2010, por importe de 5.118 miles de euros, corresponde a la adquisición de un inmueble sito en el polígono Industrial Fuente del Jarro, Paterna (Valencia), destinado a la explotación y desarrollo de un Centro de Procesamiento de Datos (CPD), a través de la marca NIXVAL. Con esta adquisición Servicleop, S.L., diversifica su rama de actividad, convirtiéndose también en un proveedor de servicios de externalización de centros de datos, para el alojamiento de infraestructuras TIC de misión crítica.

#### Trasposos

En el ejercicio 2010, el epígrafe "Terrenos y construcciones" se incluye un coste y un deterioro por importe de 2.691 y 88 miles de euros respectivamente, correspondiente al traspaso desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" de un terreno rústico situado en Picassent (Valencia) dedicado a la producción de cítricos, que dejó de estar explotado en régimen de alquiler. El Grupo dispone de



valoraciones realizadas por expertos independientes indicando que su valor de mercado coincide razonablemente con su valor neto contable al 31 de diciembre de 2011.

#### Garantías

El epígrafe de "Terrenos y construcciones" registra bienes por un valor neto contable de 15.851 miles de euros, que se encuentran afectos en garantía de préstamos hipotecarios, cuyo saldo vivo al 31 de diciembre de 2011 asciende a 1.595 miles de euros con vencimiento en el corto plazo y 10.551 miles de euros en el largo plazo (2.306 y 9.385 miles de euros respectivamente en 2010) (véase Nota 12).

#### Activo material de uso propio

El desglose, de acuerdo con su naturaleza, de las partidas que integran el saldo de las instalaciones donde la Sociedad dominante desarrolla su actividad, que viene registrado en el epígrafe "Terrenos y construcciones" al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se recoge en el siguiente detalle:

	Miles de Euros					
	2011			2010		
	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Terrenos	315	-	315	315	-	315
Construcciones	1.968	(144)	1.824	1.934	(119)	1.815
<b>Total</b>	<b>2.283</b>	<b>(144)</b>	<b>2.139</b>	<b>2.249</b>	<b>(119)</b>	<b>2.130</b>

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2011 asciende a 791 miles de euros (478 miles de euros en 2010).

El valor neto contable de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2011 asciende a 1.795 miles de euros (760 miles de euros en 2010).

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad. Dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

#### 6. Participaciones en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las participaciones del Grupo en empresas asociadas eran las siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Inversiones Mebru, S.A.	8.000	1.324
Lucentum Ocio, S.L.	2.185	2.358
A.I.E. Dr. Waksman	52	71
<b>Total</b>	<b>10.237</b>	<b>3.753</b>

Las participaciones de la Sociedad dominante en Lucentum Ocio, S.L. y A.I.E. Dr Waksman se encuentran pignoradas en garantía de determinados pasivos bancarios (véase Nota 12).

En el Anexo I se incluye información detallada sobre estas sociedades.

El movimiento habido en los ejercicios 2011 y 2010 en el valor contable de las participaciones, registradas por el método de la participación, de las empresas asociadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.753</b>	<b>7.912</b>
Adiciones	-	300
Resultado de sociedades puestas en equivalencia (Nota 10)	6.523	(3.854)
Otros movimientos	(39)	(605)
<b>Saldo final</b>	<b>10.237</b>	<b>3.753</b>

#### *Inversiones Mebru, S.A.*

Con fecha 16 de marzo de 2006, la Sociedad dominante constituyó Inversiones Mebru, S.A., con domicilio social en Valencia. Esta sociedad tiene como actividad la gestión de valores mobiliarios por cuenta propia. Inversiones Mebru, S.A. está participada al 50% por la Sociedad dominante y por el Grupo García Ojeda, a través de su sociedad V.G.O. 2000, S.L.

Inversiones Mebru, S.A. adquirió en el ejercicio 2006 el 35,9% de la compañía Urbem, S.A. por un precio de 110 millones de euros y pago aplazado. La actividad de Urbem, S.A. es la promoción inmobiliaria y su domicilio social está en Valencia. El detalle del importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2011 y 2010 a los antiguos propietarios de las acciones de Urbem, S.A. es el siguiente:

Año de Vencimiento	Miles de Euros	
	2011	2010
2011	-	10.436
2012	11.392	11.184
2013	6.728	10.127
2014	9.239	1.959
<b>Total</b>	<b>27.359</b>	<b>33.706</b>

La deuda incluida en el cuadro anterior se encuentra avalada por entidades financieras (véase Nota 29). Adicionalmente, de dichas deudas responden de forma solidaria la Sociedad dominante y V.G.O. 2000, S.L.

Alguna de las deudas con vencimiento en 2012 recogidas en el cuadro anterior se encuentran vencidas a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. El Acuerdo de refinanciación que la Sociedad tiene previsto firmar con sus entidades financieras incluye la refinanciación de estas deudas, vencidas o no, con una carencia de principal de 3 años (véanse Notas 24, 27 y 29).

Adicionalmente, Inversiones Mebru, S.A. al 31 de diciembre de 2011 tiene una deuda pendiente con sus socios por importe de 85.855 miles de euros (78.859 miles de euros en 2010), de los cuales 63.788 y 2.782 miles de euros se corresponden con Cleop y Servicleop, S.L., respectivamente (56.009 y 2.573 miles de euros, respectivamente, en 2010) (véase Nota 7-a). De la deuda de Inversiones Mebru, S.A. con sus accionistas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, un importe de 38.570 miles de euros se corresponden con préstamos participativos.

La Sentencia del Tribunal Supremo nº 675/2011 de fecha 17 de octubre de 2011, estimando íntegramente la demanda interpuesta en su día por Inversiones Mebru, S.A. y otros, ha declarado nula la suscripción realizada por Regesta Regum, S.L. de 168.487 acciones de Urbem, S.A. emitidas en 2006. Como consecuencia de ello, en la actualidad (y desde marzo de 2006) Inversiones Mebru, S.A. es el legítimo titular del 55,2% de las acciones que componen el capital social de Urbem, S.A. En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, se incluye Inversiones Mebru, S.A. como propietaria del 55,2% del capital social de Urbem, S.A. (frente al 35,9% considerado en ejercicios anteriores, antes de dictarse la sentencia mencionada). Como consecuencia de ello, en este ejercicio se ha producido un incremento de valor de la participación en Inversiones Mebru, S.A. por importe de 6.676 miles de euros, registrado con abono a la

cuenta "Participación en resultados de empresas asociadas contabilizadas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011 adjunta.

Los Administradores de la Sociedad dominante no han tenido acceso a la información financiera de dicha sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 al estar pendiente de ejecución definitiva la referida Sentencia del Tribunal Supremo. La última información financiera disponible de Urbem, S.A., correspondiente a las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2010 y 2009, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Capital	19.116	19.116
Reservas	47.280	57.563
Resultado del Ejercicio (*)	4.241	(10.291)
Resto de patrimonio	64	82
Activo	168.898	170.179
Pasivo Exigible	98.197	103.709
Resultado de explotación	6.995	(12.674)

(\*) Las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2010 y 2009 no reflejan resultados de actividades interrumpidas.

El importe de la inversión de Inversiones Mebru, S.A. en Urbem, S.A. es superior al valor teórico contable de esta última obtenido de sus cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2010, auditadas por Gesem Auditores, S.L., debido a la existencia a dicha fecha de plusvalías tácitas relevantes en los activos de Urbem, S.A.

La Sociedad dominante ha preparado un test de deterioro de su inversión en la participada Inversiones Mebru, S.A. Dicha valoración, referida a 31 de diciembre de 2010 en lo que respecta a la inversión en la sociedad Urbem, S.A., se ha estimado a partir de la tasación realizada por un experto independiente de los activos inmobiliarios propiedad de las distintas sociedades del Grupo Urbem.

En todos los casos y a todos los efectos, en la valoración de estos activos se han tenido en cuenta, en lo necesario, los principios y métodos de cálculo de la Orden Ministerial ECO 805/2003, conforme a la finalidad de la valoración. En este sentido, con fecha 22 de marzo de 2011, la Sociedad de Tasación, Valoraciones del Mediterráneo, S.A., (inscrita con el número 4.350 en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España) emitió un informe de valoración de los activos de Urbem, S.A. y sociedades dependientes. Los métodos de valoración utilizados, en función de la tipología de los diferentes activos inmobiliarios, han sido los siguientes:

Elemento	Método de valoración
Solares	Residual dinámico
Suelo rústico	Método comparación
Promociones en curso	Método del coste (reemplazamiento, reposición a bruto y neto)
Inmuebles construidos	Método de comparación
Inmueble hotelero	Método del descuento de caja (Discounted Cash Flow)
Bingo	Método del descuento de caja (Discounted Cash Flow)

## 7. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de estos epígrafes del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjuntos, atendiendo a la naturaleza de las operaciones, es el siguiente:

	Notas	Miles de Euros			
		2011		2010	
		No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros mantenidos a vencimiento	7-a	66.781	1.026	58.820	11.938
Activos financieros disponibles para la venta	7-b	2.859	13	6.182	31
<b>Total bruto</b>		<b>69.640</b>	<b>1.039</b>	<b>65.002</b>	<b>11.969</b>
Ajustes de valor de activos disponibles para la venta	7-b	(1.154)	.	(4.477)	-
<b>Total neto</b>		<b>68.486</b>	<b>1.039</b>	<b>60.525</b>	<b>11.969</b>

### a) *Activos financieros mantenidos a vencimiento*

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2011		2010	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas asociadas	66.570	-	58.592	-
Valores de renta fija	23	3	30	3
Imposiciones a plazo	-	1.000	-	11.903
Fianzas y depósitos constituidos	188	23	198	32
<b>Total</b>	<b>66.781</b>	<b>1.026</b>	<b>58.820</b>	<b>11.938</b>

#### *Créditos a empresas asociadas*

El saldo registrado en los ejercicios 2011 y 2010, en el epígrafe "Créditos a empresas asociadas – No corriente" se corresponde íntegramente con los créditos concedidos a Inversiones Mebru, S.A. (véase Nota 6).

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar mantenidos con Inversiones Mebru, S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Préstamos concedidos	19.285	19.285
Otras cuentas a cobrar	47.285	39.307
<b>Total</b>	<b>66.570</b>	<b>58.592</b>

Del total de los créditos concedidos, 19.285 miles de euros se encuentran formalizados en préstamos participativos cuyo vencimiento establecido es 2014 y cuentan con un tipo de interés variable adicional, en función de los beneficios de esta sociedad participada.

El resto de cuentas a cobrar, no tienen un vencimiento establecido, si bien se encuentran vinculadas formalmente a la venta de acciones de Urbem, S.A., de la que es titular Inversiones Mebru, S.A.

Durante el ejercicio 2011 los préstamos y demás cuentas a cobrar mantenidos con la sociedad filial han devengado unos intereses de 4.201 miles de euros (2.332 miles de euros en 2010) que han sido registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 19). Este incremento es consecuencia de la actualización del tipo de interés aplicado al coste efectivo de mercado.

#### *Imposiciones a plazo*

El epígrafe "Imposiciones a plazo – Corriente" incluye fundamentalmente varias imposiciones que presentan el siguiente detalle:

- Imposiciones a plazo realizadas por la Sociedad dominante por importe de 642 miles de euros que se encuentran pignoradas, 602 miles de euros en garantía de una línea de avales (véase Nota 27) y el resto en garantía de un préstamo cuyo saldo pendiente al 31 de diciembre de 2011 asciende a 40 miles de euros.
- Imposiciones a plazo por importe de 358 miles de euros, realizadas por Geriátrico Manacor, S.A. y Novaedat Picafort, S.A.

El tipo de interés medio devengado en el ejercicio por estas imposiciones a plazo ha sido del 3%.

#### **b) Activos financieros disponibles para la venta**

En este epígrafe se recogen las inversiones en sociedades, las cuales no son objeto de consolidación dado que la participación en su capital es inferior al 20% y/o no se ejerce influencia significativa.

El detalle de estas inversiones, clasificadas como corrientes y no corrientes, a 31 de diciembre de 2011 se muestra a continuación:

	Miles de euros		
	Coste	Deterioro	Total
Ayco Grupo inmobiliario, S.A.	2.809	(1.154)	1.655
Otras	63	-	63
<b>Total</b>	<b>2.872</b>	<b>(1.154)</b>	<b>1.718</b>

El movimiento habido en los ejercicios 2011 y 2010 en el epígrafe "Activos financieros disponibles para la venta" clasificados como no corrientes ha sido el siguiente:

#### *Ejercicio 2011*

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones y Traspasos	Retiros	Saldo Final
Instrumentos de patrimonio	6.182	-	(3.323)	2.859
Deterioros	(4.477)	-	3.323	(1.154)
<b>Total</b>	<b>1.705</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.705</b>

Ejercicio 2010

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones y Traspasos	Retiros	Saldo Final
Instrumentos de patrimonio	6.242	-	(60)	6.182
Deterioros	(3.501)	(1.043)	67	(4.477)
<b>Total</b>	<b>2.741</b>	<b>(1.043)</b>	<b>7</b>	<b>1.705</b>

El retiro registrado en 2011 corresponde a la participación en la sociedad disuelta Metrored P.L.C. Al cierre del ejercicio anterior, la Sociedad dominante tenía registrado un deterioro de esta participación financiera por el importe total de su inversión. De dicho deterioro, 504 miles de euros fueron registrados en 2010 con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 21).

*Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.*

El Grupo posee una participación de esta sociedad por importe de 2.809 miles de euros, que representa un 3,8% de su capital social. Una parte de las acciones de esta participación se encuentran pignoradas en garantía de determinados pasivos bancarios (véase Nota 12).

Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. cotiza en la Bolsa de Madrid. Al cierre del ejercicio 2011 el Grupo tiene registrado un deterioro de esta inversión por importe de 1.154 miles de euros. El movimiento habido en esta provisión por deterioro durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
<b>Saldo inicial</b>	1.154	681
Dotación con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 21)	616	539
Variación ajustes por cambio de valor (Nota 10)	(616)	(66)
<b>Saldo final</b>	<b>1.154</b>	<b>1.154</b>

El saldo de la provisión cargado en este ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias estaba registrado en el epígrafe "Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011, neto de su efecto fiscal (431 miles de euros).

## 8. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Actividad constructora-</b>		
Materiales de construcción y elementos almacenables	506	328
Gastos iniciales de proyecto	135	177
Anticipos	136	41
<b>Total actividad constructora</b>	<b>777</b>	<b>546</b>
<b>Actividad inmobiliaria-</b>		
Terrenos y solares	2.019	1.651
Promociones en curso	12.144	14.179
Obras terminadas y edificios construidos	14.697	13.905
<b>Total actividad inmobiliaria</b>	<b>28.860</b>	<b>29.735</b>
Otros (Cítricos)	109	40
<b>Total Otros</b>	<b>109</b>	<b>40</b>
<b>Total coste</b>	<b>29.746</b>	<b>30.321</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(3.200)</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>26.546</b>	<b>30.321</b>

Las existencias más significativas derivadas de la actividad constructora se deben al acopio de materiales realizado por la Sociedad dominante.

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2010 en el epígrafe de "Existencias - actividad inmobiliaria", ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Obras Terminadas y Edificios Construidos	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	1.628	16.285	12.152	30.065
Adiciones	23	2.457	359	2.839
Retiros	-	-	(3.169)	(3.169)
Traspasos	-	(4.563)	4.563	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>1.651</b>	<b>14.179</b>	<b>13.905</b>	<b>29.735</b>
Adiciones	368	209	88	665
Retiros	-	(203)	(1.337)	(1.540)
Traspasos	-	(2.041)	2.041	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.019</b>	<b>12.144</b>	<b>14.697</b>	<b>28.860</b>

Durante el ejercicio 2011, el Grupo ha activado gastos financieros en existencias por importe de 284 miles de euros (221 miles de euros en 2010).

El importe de las existencias afectas a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2011 asciende a 29.790 miles de euros (25.274 miles de euros en 2010). El saldo vivo de los préstamos hipotecarios

correspondientes al 31 de diciembre de 2011 asciende a 28.287 miles de euros. Asimismo, terrenos por importe de 1.585 miles de euros se encuentran afectos en garantía del pago aplazado del Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 22).

A fecha de cierre del ejercicio 2011, no existen anticipos de clientes considerados como entregas a cuenta para compras de futuras promociones (15 miles de euros en 2010) ni compromisos de venta de existencias inmobiliarias (316 miles de euros en 2010).

En el ejercicio 2011 la sociedad participada Inmoleop, S.A.U. ha registrado una provisión por deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe de 3.200 miles de euros con cargo al epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 18).

El Grupo dispone de tasaciones de expertos independientes actualizadas en las que se indica que el valor de mercado de las existencias inmobiliarias son superiores a su valor neto contable.

## **9. Otros activos**

### **a) Otros activos no corrientes**

El movimiento habido en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance consolidado durante los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Saldo inicial</b>	<b>8.468</b>	<b>628</b>
Retiros / Traspasos	(1.317)	7.840
<b>Saldo final</b>	<b>7.151</b>	<b>8.468</b>

Del saldo a 31 de diciembre de 2011, 6.637 miles de euros corresponden a cuentas a cobrar a la Administración Pública que, según la forma de pago pactada, se cobrarán en 2013. El pasivo generado por el descuento de los citados derechos de cobro, ha sido asimismo clasificado en el epígrafe "Pasivo no corriente – Descuento comercial" del balance consolidado (véase Nota 12).

El saldo a 31 de diciembre de 2011 de este epígrafe recoge además una cuenta a cobrar por importe de 514 miles de euros a la entidad A.I.E. Dr. Waksman (564 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) registrada como no corriente en función de su plazo estimado de recuperabilidad, que se estima en 5 años.

El Grupo no ha procedido a calcular el efecto de la actualización de las citadas cuentas a cobrar por no tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales, dado que el Grupo gestiona el cobro de intereses de demora por los aplazamientos.

### **b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:



	Miles de Euros	
	2011	2010
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	27.038	18.952
Cientes, obra ejecutada pendiente de certificar (Nota 3-k)	3.854	5.676
Cientes, efectos comerciales a cobrar	13.593	13.511
Deudores varios	3.446	3.677
Deudores, empresas vinculadas	1.764	-
Provisión por deterioro	(1.156)	(521)
<b>Total</b>	<b>48.539</b>	<b>41.295</b>

De las cuentas a cobrar a clientes, un 98% corresponde a cuentas a cobrar a distintas Administraciones Públicas (98% en 2010).

El desglose por actividades del saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Construcción	17.984	14.566
Inmobiliaria	194	615
Grúas	3.209	2.291
Geriatrías	5.564	1.400
Otros	87	80
<b>Total</b>	<b>27.038</b>	<b>18.952</b>

El importe neto de la obra ejecutada pendiente de certificar al 31 de diciembre de 2011 asciende a 3.854 miles de euros (5.676 miles de euros en 2010), lo que supone un 12,1% del importe neto de la cifra de negocio correspondiente a contratos de obra del ejercicio 2011 (12,1% sobre el importe neto de la cifra de negocios del 2010). A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el importe de la obra pendiente de certificar al 31 de diciembre de 2011 que ha sido certificado durante el ejercicio 2012 asciende a 1.245 miles de euros, aproximadamente. Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

La variación del ejercicio del saldo de la cuenta "Provisión por deterioro" corresponde al importe abonado en la cuenta "Deterioro y variación de provisiones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 18).

#### *Deudores varios*

Dentro de este epígrafe se incluyen 2.459 miles de euros que se corresponden con el importe a cobrar a determinadas entidades públicas en concepto de intereses de demora en el cobro de certificaciones, de acuerdo con la normativa vigente y que se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2011 (1.639 miles de euros en 2010).

#### *Deudores, empresas vinculadas*

Del importe registrado en esta cuenta a 31 de diciembre de 2011, 864 miles de euros corresponden a una cuenta a cobrar a la sociedad asociada Lucentum Ocio, S.L.

## **10. Patrimonio neto**

### **Capital suscrito escriturado**

Con fecha 28 de mayo de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó una ampliación de la cifra de capital social por importe de 518 miles de euros, con cargo al epígrafe "Reservas" del balance consolidado, mediante la emisión de 518.085 acciones de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas. Las nuevas acciones gozan de los mismos derechos políticos que las ya existentes, y participan de los derechos económicos desde el 1 de enero de 2010.

Los acuerdos adoptados en la citada Junta General de Accionistas fueron inscritos en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 16 de noviembre de 2010.

Como consecuencia, el capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2011 y 2010 está representado por 9.843.618 acciones al portador de un valor nominal de un euro cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 23 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas acordó autorizar al Consejo de Administración para ampliar el capital social en los términos establecidos en el art. 297 párrafo 1º apartado b) de la Ley de Sociedades de Capital, en una o varias veces, en la cifra que en cada oportunidad el propio Consejo decida, sin previa consulta a la Junta General.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Cleop, tanto directas como indirectas superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Sociedad	Porcentaje de Participación
Participaciones Industriales y de Servicios, S.A.	33,090%
Assistant Works, S.A.	9,924%
Libertas 7, S.A.	11,260%
Cirilo, S.L.	10,988%
Construcciones y Estudios, S.A.	4,786%
Agro Invest, S.L.	3,783%

No existe por parte de la Sociedad dominante conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad dominante, o que siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad dominante.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Continuo Español desde el 1 de enero de 2007.

### **Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

### Prima de emisión

El saldo de la "Prima de emisión" se generó como consecuencia de ampliaciones de capital realizadas en ejercicios anteriores.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

En cumplimiento del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2010, durante el ejercicio 2010 distribuyó parte de la prima de emisión, mediante la entrega a los accionistas de acciones de la Sociedad procedentes de autocartera, en la proporción de una acción por cada cien acciones en circulación. El importe distribuido ascendió a 775 miles de euros.

### Acciones propias de la Sociedad dominante

En la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo 2010, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo de cinco años, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 144 de la Ley de Sociedades de Capital.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad dominante tenía en su poder 111.567 y 54.141 acciones propias cuyo precio medio de adquisición es de 6,77 euros (8,07 euros en 2010), siendo el importe total invertido en acciones propias de 755 y 437 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, la sociedad participada Servicleop, S.L. posee 35.214 acciones (18.921 acciones en 2010) de Cleop con un coste medio de 7,45 euros (7,85 euros en 2010), siendo el importe total de la inversión de 262 miles de euros (149 miles de euros en 2010).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2011 y 2010 con acciones de la Sociedad dominante se detallan a continuación:

Sociedad	Acciones Propias	Miles de Euros	% sobre Capital
<b>Saldo al 1 de enero de 2010</b>	165.403	1.558	1,77%
Compras	145.673	1.194	1,48(*)
Ventas (***)	(238.014)	(2.167)	(2,42%)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>73.062</b>	<b>585</b>	<b>0,74(**)</b>
Compras	75.250	437	0,76%
Ventas	(1.531)	(5)	(0,01%)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>146.781</b>	<b>1.017</b>	<b>1,49%</b>

(\*) Las compras se han calculado sobre el número de acciones existentes tras la ampliación de capital de mayo de 2010.

(\*\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2010.

(\*\*\*) Dentro del importe de ventas de 2010 hay 775 miles de euros correspondientes a la distribución de parte de la prima de emisión mediante la entrega de acciones propias.

### Reservas

El detalle de las reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Reservas de la Sociedad dominante	24.644	28.746
Reservas en sociedades consolidadas por Integración Global	7.983	8.045
Reservas en sociedades consolidadas por el Método de la Participación	(562)	(3.384)
<b>Total Reservas</b>	<b>32.065</b>	<b>33.407</b>

#### *Reservas no distribuibles*

Del total de las reservas, un importe de 2.554 miles de euros (2.521 miles de euros en 2010) corresponde a la reserva legal, que no es de libre disposición.

#### *Reservas en sociedades consolidadas*

El desglose por sociedades de los saldos de esta cuenta incluido en los epígrafes “Reservas en sociedades consolidadas por Integración Global” y “Reservas en sociedades consolidadas por el Método de la Participación” de los ejercicios 2011 y 2010, una vez considerado el efecto de los ajustes de consolidación, se indica a continuación:

Sociedad	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Sociedades consolidadas por integración global-</b>		
Servicleop, S.L.	4.900	4.453
Sturm 2000, S.L.	431	479
Inmocleop, S.A.U.	2.297	3.230
Aricleop, S.A.U.	(36)	(257)
Compañía Levantina de Consultoría y Proyectos, S.A.U.	(129)	(88)
Gerocleop, S.L.U.	206	171
Novaedat Sedaví, S.L.	117	74
Novaedat Picafort, S.A.	(83)	-
Geriátrico Manacor, S.A.	280	(17)
<b>Total</b>	<b>7.983</b>	<b>8.045</b>
<b>Sociedades asociadas-</b>		
AIE, Dr. Waksman	41	67
Lucentum Ocio, S.L.	(604)	(480)
Inversiones Mebru, S.A.	1	(2.971)
<b>Total</b>	<b>(562)</b>	<b>(3.384)</b>

#### **Resultados atribuibles a la Sociedad dominante**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del Grupo, es la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	Beneficios/(Pérdidas)	
	2011	2010
Cleop, S.A.	(11.303)	3.506
<b>Por integración global:</b>		
Servicleop, S.L.	(404)	448
Aricleop, S.A.U.	(7)	(8)
Inmocleop, S.A.U.	(2.884)	(70)
Gerocleop, S.L.U.	55	36
Compañía Levantina de Consultoría y Proyectos, S.A.U.	(65)	(41)
Sturm 2000, S.L.	73	(38)
Novaedat Sedaví, S.L.	24	48
Geriátrico Manacor, S.A.	(572)	183
Novaedat Picafort, S.A.	(140)	(166)
<b>Por puesta en equivalencia:</b>		
A.I.E. Dr. Waksman	19	(26)
Inversiones Mebru, S.A.	6.676	(3.706)
Lucentum Ocio, S.L.	(172)	(123)
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>(8.700)</b>	<b>43</b>
Resultado atribuible a socios minoritarios	294	22
<b>Resultado atribuible a la Sociedad dominante</b>	<b>(8.406)</b>	<b>21</b>

#### Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses minoritarios" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y el resultado correspondiente a los socios externos en los ejercicios 2011 y 2010 se presenta a continuación:

Entidad	Miles de Euros			
	2011		2010	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
Sturm 2000, S.L.	121	54	245	10
Novaedat Sedaví, S.L.	86	2	84	6
Geriátrico Manacor, S.A.	1.485	(280)	1.773	89
Novaedat Picafort, S.A.	7	(70)	77	(83)
<b>Total</b>	<b>1.699</b>	<b>(294)</b>	<b>2.179</b>	<b>22</b>

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010, se resume en la forma siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.179</b>	<b>1.582</b>
Variaciones del perímetro de consolidación (véase Nota 2-h)	(186)	575
Resultado atribuido a socios externos	(294)	22
<b>Saldo final</b>	<b>1.699</b>	<b>2.179</b>

La única persona jurídica con una participación superior al 10% en las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global, es la sociedad Contratas y Obras, S.A., que detenta una participación del 50% en el capital social de Geriátrico Manacor, S.A. y de Novaedat Picafort, S.A.

#### **Distribución de resultados de la Sociedad dominante**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad dominante, pendiente de aprobación por su Junta General de Accionistas, supone destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio, por importe de 5.380 miles de euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

#### **Ajustes por cambio de valor**

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2010 de las cuentas del epígrafe "Patrimonio neto - Ajustes por cambio de valor" ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2009</b>	(477)
Retiros (Nota 7)	66
Efecto fiscal de los retiros	(20)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(431)</b>
Retiros (Nota 7)	616
Efecto fiscal de los retiros	(185)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>-</b>

#### **11. Provisiones**

El saldo de este epígrafe del balance consolidados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponde en su totalidad a provisiones por procedimientos judiciales y reclamaciones. El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2010 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2010</b>	<b>339</b>
Aplicaciones	(116)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>223</b>
Dotaciones	21
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>244</b>

El Grupo sigue el criterio de provisionar las responsabilidades de cualquier clase o naturaleza, nacidas de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, avales u otras garantías similares a cargo del Grupo, tanto las individualmente identificadas como las incurridas pero estimadas en base a la experiencia histórica acumulada hasta la fecha siempre que puedan ser determinadas con fiabilidad, y no se encuentren cubiertas por las pólizas de seguros de responsabilidad decenal contratadas.

En este sentido, el Grupo no reconoce como provisiones aquellos pasivos contingentes que no surgen de obligaciones presentes o cuya cuantía no puede ser determinada con fiabilidad.

Los Administradores de la Sociedad dominante no estiman que el Grupo tenga que desprenderse de recursos adicionales para hacer frente a las reclamaciones en curso, por importes superiores a los registrados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 adjunto.

## **12. Deudas con entidades de crédito**

La composición del saldo de este epígrafe del balance consolidado de los ejercicios 2011 y 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	2011		2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Pólizas de crédito	645	-	1.362	-
Descuento comercial (Nota 9-a)	26.481	6.637	15.309	7.905
Préstamos bancarios	42.553	64.600	39.996	72.132
Intereses	1.412	-	213	-
Leasing	681	364	757	876
<b>Total</b>	<b>71.772</b>	<b>71.601</b>	<b>57.637</b>	<b>80.913</b>

El epígrafe "Descuento comercial" incluye las deudas con entidades de crédito por efectos a cobrar descontados y por los anticipos de certificaciones de obra recibidos.

Del total del pasivo corriente del Grupo a 31 de diciembre de 2011, hay que destacar determinados importes que ascienden a la cantidad de 49.374 miles de euros que no supondrán a corto plazo salida de recursos de tesorería para el Grupo:

- 19.399 miles de euros, importe correspondiente a préstamos hipotecarios asociados a existencias y que siguiendo la normativa contable, deben de registrarse en el pasivo corriente pero que, contractualmente, sus vencimientos financieros se sitúan en el largo plazo.

El detalle por vencimientos de estos préstamos, es el siguiente:

Años	Miles de Euros	
	2011	2010
2012	-	799
2013	7.637	3.516
2014	202	284
2015	319	293
2016	326	305
Resto	10.915	12.616
<b>Total</b>	<b>19.399</b>	<b>17.813</b>

- 26.481 miles de euros, importe correspondiente al descuento comercial que no supone salida de tesorería al tener como contrapartida las mismas certificaciones descontadas.
- 3.494 miles de euros, importe correspondiente a deudas a corto plazo con entidades de crédito que cuenta con garantía sobre contratos de obras y expedientes de liquidación que ya han sido ejecutados por la Sociedad dominante al cierre del ejercicio y que, por tanto, tampoco supondrá salida de recursos en el corto plazo ya que se amortiza con el cobro de dichas certificaciones.

El detalle por vencimientos del importe registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo no corriente del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjuntos, es el siguiente:

### Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Préstamos Bancarios	Descuento comercial	Leasing	Total
2013	9.118	6.637	307	16.062
2014	9.032	-	49	9.081
2015	8.660	-	8	8.668
2016	5.383	-	-	5.383
Resto	32.407	-	-	32.407
<b>Total</b>	<b>64.600</b>	<b>6.637</b>	<b>364</b>	<b>71.601</b>

### Ejercicio 2010

	Miles de Euros			
	Préstamos Bancarios	Descuento comercial	Leasing	Total
2012	19.807	7.905	541	28.253
2013	8.112	-	287	8.399
2014	6.224	-	41	6.265
2015	5.702	-	7	5.709
Resto	32.287	-	-	32.287
<b>Total</b>	<b>72.132</b>	<b>7.905</b>	<b>876</b>	<b>80.913</b>

Una parte de los préstamos, cuyo importe dispuesto al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 15.282 y 6.021 miles de euros, respectivamente, cuenta con garantía sobre contratos de obras y expedientes de liquidación que están siendo ejecutados por la Sociedad dominante. En este sentido, la amortización de dichos préstamos se producirá al cobro de las certificaciones de obra correspondientes.

En garantía de parte de los préstamos anteriores se encuentran hipotecados determinados activos intangibles e inmuebles clasificados en existencias e inmovilizado material (véase Notas 4, 5 y 8). Adicionalmente, la Sociedad dominante tiene pignoradas acciones de su participación en la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., en las sociedades asociadas Lucentum Ocio, S.L. y A.I.E. Dr. Waksman, así como determinadas acciones de Urbem, S.A. detentadas por su participada Inversiones Mebru, S.A.

El detalle de los límites e importes no dispuestos correspondiente a las pólizas de crédito y líneas de descuento comerciales contratadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2011		2010	
	Límite	Importe no dispuesto	Límite	Importe no dispuesto
Pólizas de crédito	645	-	1.445	83
Líneas de descuento	31.046	-	29.230	6.016
<b>Total</b>	<b>31.691</b>	<b>-</b>	<b>30.675</b>	<b>6.099</b>

Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas diversas líneas de factoring sin recurso, cuyos saldos dispuestos y límites conjuntos al 31 de diciembre de 2011 ascendían a 28 y 1.290 miles de euros (3.520 y 5.500 miles de euros, respectivamente, en 2010).



Los tipos medios de interés de la deuda bancaria correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010 han sido, aproximadamente, los siguientes:

	2011	2010
Pólizas de crédito	4%	4%
Descuento comercial	6%	5%
Préstamos bancarios	6,5%	6,50%

El importe de la deuda vencida con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2011 asciende a 5.625 miles de euros. La Sociedad dominante se encuentra negociando con sus entidades financieras un Acuerdo de refinanciación para atender sus vencimientos habituales al amparo del artículo 5.bis de la LC. Los Administradores de la Compañía confían en que a corto plazo el cierre de dicho acuerdo permita disponer de nuevos fondos, atender las deudas vencidas y mejorar la estructura temporal de la deuda de la Compañía y su Grupo. En este sentido, el Acuerdo de refinanciación contempla un periodo de carencia de principal de 3 años para la práctica totalidad de los préstamos del Grupo, excluidos los préstamos que financian los centros geriátricos que gestiona el Grupo (véase Nota 29).

La deuda pendiente a 31 de diciembre de 2011 de los préstamos relacionados con los centros geriátricos que gestiona el Grupo asciende a 45.156 miles de euros. En la actualidad, el Grupo se encuentra refinanciando dichas deudas con objeto de adecuar en mayor medida el calendario de sus vencimientos a los flujos de caja previstos durante los correspondientes periodos concesionales.

Los Administradores estiman que el valor razonable del endeudamiento del Grupo coincide con el valor registrado en libros.

#### **Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad dominante utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones la Sociedad dominante ha contratado determinados instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad dominante llegó a un acuerdo con Gerocleop, S.L.U. mediante el cual Cleop asume los flujos futuros de un derivado financiero que contrató la citada sociedad filial. El valor razonable de dicho derivado financiero al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es de 211 y 252 miles de euros, respectivamente (véase Nota 21). La Sociedad dominante ha registrado este importe en los epígrafes "Derivados financieros" del pasivo no corriente y pasivo corriente del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 por importes de 170 y 41 miles de euros, respectivamente (211 y 41 miles de euros en 2010). Dado que no se cumplen los requisitos establecidos en la normativa contable en vigor para poder clasificar los derivados financieros como de cobertura contable, la variación de valor ha sido registrada con abono al epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011 (véase Nota 21).

### **13. Cuentas por pagar y otros pasivos**

#### **a) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Proveedores	16.717	6.476
Proveedores efectos a pagar	14.082	18.101
Otros acreedores	644	5.202
Anticipos de clientes	1.415	575
<b>Total</b>	<b>32.858</b>	<b>30.354</b>

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos por la realización futura de obras.

Del importe anterior a 31 de diciembre de 2011, 27.638 miles de euros corresponden a deudas de la Sociedad dominante con sus acreedores comerciales derivadas de su actividad constructora.

La práctica totalidad del saldo de la cuenta "Anticipos de clientes" corresponde a certificaciones de obra facturadas de forma anticipada, incluidos los importes facturados en concepto de acopio de materiales en algunas de las obras que está realizando la Sociedad dominante.

#### **b) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de la información de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

La Sociedad dominante con fecha 13 de febrero de 2012, comunicó al Juzgado de lo Mercantil el inicio de conversaciones para obtener una refinanciación para atender sus vencimientos habituales al amparo del artículo 5.bis de la LC. A 31 de diciembre de 2011, la deuda con proveedores vencida y no pagada por el Grupo ascendía a 5.527 miles de euros, correspondiendo su práctica totalidad a proveedores de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2011, las deudas con proveedores de la Sociedad dominante ascienden a 26.266 miles de euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, una parte significativa de estas deudas de la Sociedad dominante se encuentra vencida.

La Sociedad dominante se encuentra negociando con sus entidades financieras un Acuerdo de refinanciación para atender sus vencimientos habituales al amparo del artículo 5.bis de la LC.

La Sociedad dominante tiene previsto, una vez alcanzado el acuerdo de refinanciación con sus entidades financieras, reestructurar la deuda que mantiene con sus proveedores y atender la deuda vencida correspondiente.

En relación con la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, hay que indicar que el Grupo opera fundamentalmente con Administraciones Públicas, quienes pagan sus obligaciones en plazos muy superiores a los establecidos en la legislación vigente. Como consecuencia de ello, el Grupo se ha visto obligada a lo largo de 2011 a mantener los plazos de pago habituales del sector en los que opera.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio en relación a los pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio:

	Miles de Euros	%
Realizados dentro del plazo legal	8.668	19%
Resto de pagos	36.656	81%
Total	45.324	100%
PMPE (días) de pagos	60 días	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	20.571	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a los epígrafes "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance consolidado.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 120 días para compras y servicios entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2011.

Al 31 de diciembre de 2010 el importe de los saldos pendientes de pago a proveedores, que acumulaban un aplazamiento superior al plazo legal de pago establecido en las disposiciones transitorias de la mencionada ley (120 días para compras o servicios) ascendía a 2.752 miles de euros.

#### **14. Información sobre segmentos de negocio y geográficos**

A continuación se describen los principales criterios aplicados a la hora de definir la información segmentada del Grupo incluida en los estados financieros consolidados adjuntos.

La información primaria ha sido organizada en función de las diferentes líneas de negocio del Grupo. Asimismo, no se ha considerado relevante la información secundaria basada en criterios geográficos, dado que las actividades del Grupo se desarrollan en su mayoría en la Comunidad Valenciana.

Las líneas de negocio sobre las que se ha establecido la información primaria, en función de las actividades realizadas por el Grupo, son las siguientes:

- Construcción: Ejecución de obra civil y edificación para terceros y para el propio segmento de promoción inmobiliaria.
- Promoción inmobiliaria: Comercialización de edificación resultante de la utilización del suelo para construir, en forma de venta o arrendamiento.
- Grúas: Explotación del servicio de retirada de vehículos de la vía pública.
- Residencias: Explotación y gestión de centros residenciales de asistencia y servicios sociales.
- Otros segmentos:
  - Explotación de aparcamientos (Parking).
  - Consultoría: Realización de proyectos de arquitectura e ingeniería.

- Extracción y comercialización de materiales para la construcción (Áridos).

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, se atribuyen a una Unidad Corporativa, a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Los costes incurridos por la Unidad Corporativa se prorratan, mediante un sistema de distribución interna de costes, entre las distintas líneas de negocio.

### **Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por los diferentes departamentos del Grupo y se genera mediante una aplicación informática consistente en la imputación de ingresos y gastos según un criterio de centro de coste o segmento para poder obtener por línea de negocio los costes y los ingresos atribuibles a cada segmento.

La estructura de esta información está diseñada como si cada línea de negocio se tratara de un negocio autónomo y dispusiera de recursos propios independientes que se distribuyen en función del riesgo de los activos asignados a cada línea, conforme a un sistema interno de distribución porcentual de costes. La conciliación con los recursos propios medios del Grupo de acuerdo con las NIIF se realiza por la Unidad Corporativa.

Las ventas entre segmentos, que han sido eliminadas en el proceso de consolidación, se efectúan a los precios de mercado vigentes.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades, para los ejercicios 2011 y 2010:

Concepto	Miles de euros							
	2011	Construcción	Promoción	Grúas	Residencias	Otros segm.	U. Corporativa	Eliminaciones

#### CUENTA DE RESULTADOS

<b>INGRESOS</b>									
Ventas externas	31.872	1.517	10.023	19.874	2.068	-	(65)	65.289	
Ventas entre segmentos	-	-	156	286	122	-	(564)	-	
Otros ingresos de explotación	342	898	-	-	-	-	(428)	812	
Variación existencias	584	1.463	-	-	-	-	-	2.047	
<b>Total Ingresos</b>	<b>32.798</b>	<b>3.878</b>	<b>10.179</b>	<b>20.160</b>	<b>2.190</b>	<b>-</b>	<b>(1.057)</b>	<b>68.148</b>	
<b>GASTOS</b>									
Aprovisionamientos	31.131	1.837	386	2.883	531	32	(383)	36.417	
Variación de existencias	(87)	834	-	-	-	-	-	747	
Trabajos realizados por otras empresas	2.692	251	2.332	2.271	410	2.422	(580)	9.798	
Gastos de personal	4.755	362	6.918	12.232	761	1.074	(44)	26.058	
Amortizaciones	104	12	707	1.595	131	127	24	2.700	
Otros gastos de explotación	1.266	3.323	68	15	(85)	1.623	9	6.219	
Deterioro neto de activo	(55)	(71)	(14)	-	-	(118)	-	(258)	
<b>Total Gastos</b>	<b>39.806</b>	<b>6.548</b>	<b>10.397</b>	<b>18.996</b>	<b>1.748</b>	<b>5.160</b>	<b>(974)</b>	<b>81.681</b>	

<b>Resultados brutos por segmento</b>	<b>(7.008)</b>	<b>(2.670)</b>	<b>(218)</b>	<b>1.164</b>	<b>442</b>	<b>(5.160)</b>	<b>(83)</b>	<b>(13.533)</b>
---------------------------------------	----------------	----------------	--------------	--------------	------------	----------------	-------------	-----------------

Gastos Financieros	6	(597)	(825)	(2.243)	(191)	(5.827)	578	(9.099)
Beneficios en enajenación de activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Financieros	55	10	388	299	-	5.356	(578)	5.530
Participación en resultados de sociedades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	6.523	-	6.523
Variación valor razonable instrumentos financieros	41	-	-	-	-	-	-	41
Deterioro neto de activo	-	-	-	-	-	-	-	-
Deterioro instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(616)	-	(616)

<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(6.906)</b>	<b>(3.257)</b>	<b>(655)</b>	<b>(780)</b>	<b>251</b>	<b>276</b>	<b>(83)</b>	<b>(11.154)</b>
-------------------------------------	----------------	----------------	--------------	--------------	------------	------------	-------------	-----------------

#### CUENTAS DE BALANCE

Activos del segmento	53.868	23.160	12.755	67.373	7.545	2.138	-	166.838
Participaciones Financieras	-	-	-	-	-	78.724	-	78.724
Activo total Grupo	53.868	23.160	12.755	67.373	7.545	80.862	-	245.562
Pasivos y Patrimonio por segmentos total Grupo	51.721	21.069	11.388	67.391	8.232	85.760	-	245.562

Concepto	Miles de euros							
	2010	Construcción	Promoción	Grúas	Residencias	Otros Segm.	U. Corporativa	Eliminaciones

#### CUENTA DE RESULTADOS

<b>INGRESOS</b>									
Ventas externas	46.852	3.508	11.158	15.490	2.689	-	-	-	79.697
Ventas entre segmentos	434	160	390	282	127	-	(1.393)	-	-
Otros ingresos de explotación	3.054	298	158	179	302	-	-	-	3.991
Variación existencias	-	(353)	-	-	-	-	-	-	(353)
<b>Total Ingresos</b>	<b>50.340</b>	<b>3.613</b>	<b>11.706</b>	<b>15.951</b>	<b>3.118</b>	<b>-</b>	<b>(1.393)</b>	<b>-</b>	<b>83.335</b>
<b>GASTOS</b>									
Aprovisionamientos	23.584	2.883	308	2.085	304	64	-	-	29.228
Variación de Existencias	58	-	-	-	-	-	-	-	58
Trabajos realizados por otras empresas	3.020	-	2.542	1.451	739	1.607	(1.393)	-	7.966
Gastos de personal	5.521	277	7.193	9.753	1.348	1.357	-	-	25.449
Amortizaciones	125	12	541	1.118	126	235	-	-	2.157
Otros gastos de explotación	11.551	382	219	369	79	54	-	-	12.654
Deterioro neto de activo	(312)	(22)	(91)	(39)	-	-	-	-	(464)
<b>Total Gastos</b>	<b>43.547</b>	<b>3.532</b>	<b>10.712</b>	<b>14.737</b>	<b>2.596</b>	<b>3.317</b>	<b>(1.393)</b>	<b>-</b>	<b>77.048</b>

<b>Resultados brutos por segmento</b>	<b>6.793</b>	<b>81</b>	<b>994</b>	<b>1.214</b>	<b>522</b>	<b>(3.317)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.287</b>
---------------------------------------	--------------	-----------	------------	--------------	------------	----------------	----------	----------	--------------

Gastos Financieros	(1.514)	(557)	(533)	(1.138)	(10)	(3.567)	-	-	(7.319)
Beneficios en enajenación de activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Financieros	1.087	247	464	84	-	3.178	-	-	5.060
Participación en resultados de sociedades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	(3.854)	-	-	(3.854)
Variación valor razonable instrumentos financieros	-	-	-	-	-	222	-	-	222
Deterioro instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(1.043)	-	-	(1.043)

<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>6.366</b>	<b>(229)</b>	<b>925</b>	<b>160</b>	<b>512</b>	<b>(8.381)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(647)</b>
-------------------------------------	--------------	--------------	------------	------------	------------	----------------	----------	----------	--------------

#### CUENTAS DE BALANCE

Activos del segmento	41.986	30.321	21.851	71.960	8.446	1.863	-	-	176.428
Participaciones Financieras	-	-	-	-	-	64.278	-	-	64.278
Activo total Grupo	41.986	30.321	21.851	71.960	8.446	66.141	-	-	240.706
Pasivos y Patrimonio por segmentos total Grupo	37.980	25.913	15.748	62.169	6.594	92.302	-	-	240.706

## 15. Ventas

El desglose del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntos, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Ingresos procedentes de los contratos de construcción	31.826	46.852
Ventas de promociones inmobiliarias	1.505	3.508
Prestación de servicios	31.869	29.262
Arrendamientos inmobiliarios	89	75
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>65.289</b>	<b>79.697</b>

La rúbrica "Prestación de servicios" del cuadro anterior recoge, principalmente, ingresos en concepto de retirada de vehículos de la vía pública, derivados de la explotación de concesiones por parte de la sociedad dependiente Servicleop, S.L. por importe de 10.013 miles de euros (11.158 miles de euros en 2010), así como los ingresos del segmento geriátrico por importe de 19.827 miles de euros (15.490 miles de euros en 2010).

De la totalidad de las ventas del Grupo procedentes de los contratos de construcción, un 91% se ha producido en territorio nacional, y un 9% en el exterior.

La totalidad del resto del importe de la cifra de negocios corresponde al territorio nacional.

## 16. Aprovisionamientos

La composición del epígrafe "Aprovisionamientos" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Actividad constructora -</b>		
Compras de materiales	5.954	23.584
Otros gastos externos	25.767	3.020
Variación de existencias	(555)	58
<b>Total actividad constructora</b>	<b>31.166</b>	<b>26.662</b>
<b>Actividad inmobiliaria -</b>		
Compras de materiales	1.099	2839
Otros gastos externos	144	44
Variación de existencias	1.302	-
<b>Total actividad inmobiliaria</b>	<b>2.545</b>	<b>2.883</b>
<b>Resto de actividades-</b>		
Compras de materiales	3.454	7.747
Variación de existencias	-	(40)
<b>Total resto de actividades</b>	<b>3.454</b>	<b>7.707</b>
<b>Total</b>	<b>37.165</b>	<b>37.252</b>

## 17. Gastos de personal

La composición del epígrafe "Gastos de personal" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Sueldos y salarios	19.957	19.522
Seguridad Social	5.887	5.669
Indemnizaciones	171	188
Otros gastos sociales	43	70
<b>Total</b>	<b>26.058</b>	<b>25.449</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010, ha sido de 874 y 801 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad dominante 121 y 146, respectivamente. El detalle del número medio de empleados por categoría profesional y género, que no difiere significativamente del número de personas al cierre del ejercicio, es el siguiente:

Categoría	Número medio de empleados					
	2011			2010		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	23	36	59	22	37	59
Titulados medios	82	28	110	71	26	97
Técnicos/Gerocultores	323	40	363	247	37	284
Empleados	133	64	197	96	87	183
Oficiales y especialistas	15	130	145	51	127	178
<b>Total</b>	<b>576</b>	<b>298</b>	<b>874</b>	<b>487</b>	<b>314</b>	<b>801</b>

El desglose del número medio de las personas empleadas por el Grupo en cada línea de negocio es el siguiente:

Categoría	Número medio de empleados					
	2011			2010		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Construcción	43	78	121	51	94	145
Promoción	3	2	5	4	3	7
Grúas	21	165	186	22	168	190
Residencias	468	50	518	366	36	402
Otros	41	3	44	44	13	57
<b>Total</b>	<b>576</b>	<b>298</b>	<b>874</b>	<b>487</b>	<b>314</b>	<b>801</b>

El número medio de personas discapacitadas correspondiente a empleados con una discapacidad igual o superior a 33% en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:



	Número Medio de Empleados Discapacitados	
	2011	2010
Titulados superiores	-	1
Titulados medios	2	1
Otros	6	-
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

En el ejercicio 2011, en el marco de la política de reducción de gastos que está llevando a cabo el Grupo, se redujeron los salarios del personal directivo en una media del 10%. Por otra parte, en febrero de 2012 la Sociedad dominante ha acordado un expediente de suspensión temporal y reducción de jornada (véase Nota 24).

### **18. Otros gastos de explotación y Otros resultados**

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Arrendamientos y cánones	1.819	2.611
Servicios profesionales independientes	1.889	1.837
Otros tributos	438	1.136
Primas de seguros	455	541
Suministros	1.279	1.457
Servicios bancarios y similares	1.377	1.001
Reparaciones y conservación	465	547
Publicidad y propaganda	265	164
Deterioro y variación provisiones comerciales (véase Nota 9)	636	(110)
Otros gastos	1.174	3.470
<b>Total</b>	<b>9.797</b>	<b>12.654</b>

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría del Grupo prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2011 han ascendido a 82 miles de euros (86 miles de euros en 2010), de los que 47 miles de euros corresponden a la Sociedad dominante y 35 miles de euros a sus sociedades dependientes (48 y 38 en 2010, respectivamente). En el ejercicio 2011 ninguna entidad vinculada al auditor ha prestado servicios profesionales al Grupo (servicios por importe de 3 miles de euros en 2010).

La composición del saldo del epígrafe "Otros resultados" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Deterioro Terrenos	(3.200)	-
Sanción AEAT	(1.682)	-
Recargos, sanciones, regularizaciones y otros resultados	(1.337)	367
<b>Total</b>	<b>(6.219)</b>	<b>367</b>

El deterioro de los terrenos se ha registrado a partir de las tasaciones realizadas por un experto independiente (véase Nota 8).

En 2011 la Sociedad dominante ha presentado voluntariamente declaraciones complementarias del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondientes a determinados periodos impositivos comprendidos entre los años 2008 y 2011 como consecuencia, principalmente, de la revisión de criterios de devengo temporal del Impuesto en relación con ejecuciones de obra para las Administraciones Públicas. Derivado de esta regularización, la Sociedad dominante ha registrado 1.682 y 498 miles de euros en concepto de sanción e intereses de demora con cargo a los epígrafes "Otros resultados" y "Otros gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véanse Notas 20 y 22).

## **19. Ingresos financieros**

La composición del saldo del epígrafe "Ingresos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas, es la siguiente:

	Notas	Miles de Euros	
		2011	2010
Intereses - Entidades financieras		79	119
Intereses - Clientes		1.250	2.575
Intereses - Empresas asociadas	7-a	4.201	2.332
<b>Total</b>		<b>5.530</b>	<b>5.060</b>

Del saldo a 31 de diciembre de 2011 de la cuenta "Intereses - Clientes", 1.112 miles de euros corresponden a intereses de demora por retraso en los pagos de las Administraciones Públicas (709 miles de euros en 2010) y 122 miles de euros (1.507 miles de euros en 2010) a intereses por el aplazamiento del cobro de certificaciones.

## **20. Gastos financieros**

La composición del saldo del epígrafe "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Por deudas con terceros		
Intereses de préstamos y pólizas de crédito	5.092	4.302
Intereses de descuento comercial	2.268	2.642
Otros gastos financieros (véase Nota 18)	1.738	375
<b>Total</b>	<b>9.098</b>	<b>7.319</b>

## **21. Variación del valor razonable de instrumentos financieros y Deterioro de instrumentos financieros**

La composición del epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		2011	2010
Valoración de derivados financieros	12	41	222
<b>Total</b>		<b>41</b>	<b>222</b>

La composición del epígrafe “Deterioro de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

	Nota	Miles de euros	
		2011	2010
Metrored, P.L.C.	7-b	-	(504)
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	7-b	(616)	(539)
<b>Total</b>		<b>(616)</b>	<b>(1.043)</b>

## **22. Situación fiscal**

### **Saldos mantenidos con Administraciones Públicas**

Los saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas que figuran en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Saldos deudores -</b>		
Crédito fiscal por Bases imponibles negativas	2.186	-
Activo por impuesto diferido	1.609	1.207
<b>Total Activo por impuesto diferido</b>	<b>3.795</b>	<b>1.207</b>
Impuesto sobre Sociedades	66	-
Impuesto sobre el Valor Añadido	505	1.998
<b>Total Administraciones Públicas deudoras</b>	<b>571</b>	<b>1.998</b>
<b>Saldos acreedores-</b>		
Impuesto sobre Sociedades aplazado	545	1.140
Organismos de la Seguridad Social	417	37
<b>Total Pasivo Administraciones Públicas acreedoras a largo plazo</b>	<b>962</b>	<b>1.177</b>
Pasivo por impuesto diferido	435	429
<b>Total Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>435</b>	<b>429</b>
Impuesto sobre Sociedades aplazado	669	958
Por retenciones de I.R.P.F. e I.R.C.M.	1.475	1.471
Impuesto sobre el Valor Añadido	15.232	10.930
Organismos de la Seguridad Social	3.705	1.725
<b>Total Administraciones Públicas acreedoras</b>	<b>21.081</b>	<b>15.084</b>

El saldo del epígrafe “Impuesto sobre Sociedades aplazado” a largo y corto plazo corresponde a la deuda pendiente de la liquidación del impuesto de los ejercicios 2009. De acuerdo con el calendario establecido, está prevista su liquidación en 2012 y 2013. En garantía de dicho aplazamiento se encuentran hipotecados determinados inmuebles clasificados como existencias inmobiliarias (véase Nota 8).

La deuda a largo plazo con la TGSS recogida en el cuadro anterior corresponde a la deuda aplazada de las liquidaciones de octubre, noviembre y diciembre de 2011 cuyos vencimientos son hasta 2016. En garantía de este aplazamiento está pendiente de formalizar una segunda hipoteca sobre uno de los activos inmuebles de la Sociedad dominante.

De la deuda total a corto plazo a 31 de diciembre de 2011 con la AEAT en concepto de retenciones e Impuesto sobre el Valor Añadido recogida en el cuadro anterior, la Sociedad dominante, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable, ha solicitado el aplazamiento de 14.021 miles de euros. Estas solicitudes de aplazamiento de pago se encuentran pendientes de resolver a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. En dicho importe se incluyen las liquidaciones complementarias del Impuesto sobre el Valor añadido presentadas voluntariamente en este ejercicio, así como los recargos e intereses de demora correspondientes, ascendiendo su importe total a 11.775 miles de euros. En garantía de los aplazamientos solicitados se han ofrecido segundas hipotecas sobre determinados activos del Grupo, así como la pignoración de determinadas participaciones en sociedades del Grupo que tiene la Sociedad dominante.

### **Impuestos diferidos**

Los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar se han generado en este ejercicio. De acuerdo con la legislación fiscal, las sociedades del Grupo disponen de un plazo máximo de dieciocho años para compensar las bases imponibles negativas. El resto de los activos por impuesto diferidos corresponden fundamentalmente a diferencias temporarias originadas por diferencias en la imputación temporal del deterioro de sociedades participadas.

En la contabilización de los activos fiscales que se han indicado anteriormente y en la evaluación de su recuperabilidad, los Administradores de la Sociedad dominante han considerado la previsión de generación de resultados positivos suficientes en base a los planes de negocio establecidos.

Los pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con la aplicación del régimen de amortización fiscal acelerada para determinados activos.

### **Grupo fiscal consolidado**

La Sociedad dominante y sus filiales Servicelep, S.L. Aricleop, S.A.U., Inmocleop, S.A.U., Compañía Levantina de Consultoría y Proyectos, S.A.U., Gercleop, S.L.U., Novaedat Sedaví, S.L. y Sturm 2000, S.L., están incluidas en el Régimen Fiscal de Grupo Consolidado, del que la Sociedad dominante de las cuentas anuales es a su vez matriz del consolidado fiscal.

El Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal se calcula sobre la base de la suma de las bases imponibles individuales de cada una de las sociedades del Grupo Fiscal, a su vez obtenidas en función del resultado contable individual a los que se aplican los ajustes previstos en la normativa fiscal para determinar la base imponible individual de cada una de las sociedades. A la suma de bases imponibles individuales se le aplican los ajustes previstos en el régimen de consolidación fiscal por operaciones internas entre sociedades del Grupo.

### **Conciliación del resultado contable y base imponible fiscal**

El impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable consolidado con la base imponible consolidada es la siguiente:

### Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>(11.154)</b>
Diferencias temporarias	-	183	(183)
Diferencias permanentes individuales	3.067	134	2.933
Diferencias permanentes de consolidación:			
- Ajustes de consolidación	43	-	43
- Eliminación de resultados intragrupo	-	-	-
<b>Base imponible consolidada</b>			<b>(8.361)</b>
<b>Impuesto corriente</b>			<b>-</b>
<b>Impuesto diferido</b>			<b>(2.454)</b>

### Ejercicio 2010

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>(647)</b>
Diferencias temporarias	6.512	(4.272)	2.240
Diferencias permanentes individuales	5	(212)	(207)
Diferencias permanentes de consolidación:			
- Ajustes de consolidación	-	(1.512)	(1.512)
- Eliminación de resultados intragrupo	-	(4)	(4)
<b>Base imponible consolidada</b>			<b>(130)</b>
<b>Impuesto corriente</b>			<b>-</b>
<b>Impuesto diferido</b>			<b>(690)</b>

#### Diferencias temporarias individuales

Las diferencias temporarias individuales se derivan, fundamentalmente, de la aplicación por parte de determinadas sociedades del Grupo del régimen de libertad de amortización sobre elementos del inmovilizado adquiridos en ejercicios anteriores.

#### Diferencias permanentes individuales

Las diferencias permanentes negativas se corresponden con las reducciones derivadas de la cesión de know-how por parte de Gerocleop, S.L.U. a Geriátrico Manacor, S.A. siguiendo con lo establecido en el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el cual se establece un incentivo fiscal consistente en una reducción en la base imponible del 50% de los ingresos brutos obtenidos en la cesión de determinados intangibles. Para aplicar la citada reducción, es necesario que la entidad cumpla los requisitos fijados en la normativa. El plazo para poder aplicar la reducción de los ingresos procedentes de la cesión de los activos intangibles concluye en el ejercicio en que el Grupo supere el límite de seis veces el coste de desarrollo de intangible. A partir de ese ejercicio, en los periodos impositivos siguientes se deben integrar los ingresos procedentes de la cesión en su base imponible al 100%. El Grupo, en virtud de dicha normativa, ha aplicado en 2011 una reducción en la base imponible por importe de 134 miles de euros (212 miles de euros en 2010).

Las diferencias permanentes positivas corresponden a sanciones, recargos y otros gastos no deducibles (véase Nota 18).

## **Deducciones**

En la previsión contable del gasto por impuesto correspondiente al ejercicio 2011, se han considerado deducciones por importe de 1 miles de euros. Tal como se informó en las memorias de las cuentas anuales consolidadas de dichos ejercicios, en 2004, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 el Grupo integró en la base imponible renta por beneficios extraordinarios de ventas de inmovilizado por un importe de renta fiscal de 3.507 miles de euros, 183 miles de euros, 132 miles de euros, 405 miles de euros, 74 miles de euros y 139 miles de euros, respectivamente, que se acogieron a la deducción por reinversión del 20%, del 14,5% y del 12% de dichos beneficios extraordinarios prevista en el art. 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto, deducciones en la cuota íntegra que fueron aplicadas a medida en que se efectuaron las reinversiones por las sociedades Cleop, Servicleop, S.A. y Gerocleop, S.A.U., lo que determinó deducciones en la cuota íntegra del ejercicio 2004 de 129 miles de euros, del ejercicio 2005 de 572 miles de euros, del ejercicio 2006 de 226 miles de euros, del ejercicio 2007 de 19 miles de euros, del ejercicio 2008 de 455 miles de euros, del ejercicio 2009 de 8,9 miles de euros y del ejercicio 2010 de 15 miles de euros. Los elementos objeto de reinversión (inmuebles, participaciones y otros activos) permanecen en el inmovilizado de dichas sociedades del Grupo en el plazo de mantenimiento de la reinversión previsto en el art. 42.8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto.

Cleop forma parte de la Agrupación de Interés Económico denominada A.I.E. Dr. Waksman en la que participa al 50% con la Sociedad Técnica de Aparcamientos Urbanos, S.A. (véase Nota 6). Dicha Agrupación tributa en régimen de transparencia fiscal, imputando a sus socios la base imponible obtenida en el ejercicio de acuerdo con el porcentaje de participación que cada socio tiene en la misma. Adicionalmente, Cleop y Servicleop participan en diversas Uniones Temporales de Empresas (U.T.E.). Los resultados obtenidos por dichas U.T.E.'s han sido integrados en los resultados de las sociedades y en su base imponible en el porcentaje en que la Sociedad participa en cada U.T.E.

El Impuesto sobre Sociedades se ha calculado aplicando del 30% a la base imponible estimada del ejercicio.

## **Impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias**

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio (gasto por impuesto corriente) y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

El Impuesto sobre Sociedades se ha calculado aplicando del 30% a la base imponible estimada del ejercicio.

## **Impuestos reconocidos en el patrimonio neto**

La Sociedad dominante en 2010 tenía registrado un activo por impuesto diferido con abono al epígrafe "Patrimonio neto – Ajustes por cambios de valor" por importe de 185 miles de euros, asociado a la provisión registrada por la inversión en Ayco Grupo inmobiliario, S.A. (véase Nota 7).

## **Ejercicios abiertos a inspección**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2011 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2007 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2008 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que de la posible revisión de los años pendientes de inspección fiscal no se pondrán de manifiesto pasivos que afecten de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## **23. Beneficio por acción**

### **Beneficio básico por acción**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con lo establecido por los párrafos 28 y 64 de la NIC 33, el cálculo del beneficio básico por acción para los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

	2011	2010
Resultado neto del ejercicio (Miles de Euros)	(8.406)	21
Número medio ponderado de acciones en circulación (*)	9.843.618	9.389.406
Número medio ponderado de acciones propias (**)	(125.826)	(36.351)
Número medio ponderado de acciones netas	9.717.792	9.353.055
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(0,86)</b>	<b>-</b>

(\*) En 2010, el número ponderado de acciones en circulación se ha calculado en función de los días, teniendo en cuenta que hubo una ampliación de capital, mediante la emisión de 518.085 acciones que fue inscrita en el Registro Mercantil el día 16 de noviembre de 2010.

(\*\*) El número ponderado de acciones propias se ha calculado en función de los días de una forma aproximada, teniendo en cuenta las fechas de las diferentes adquisiciones.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad dominante no ha emitido instrumentos financieros u otros contratos que den derecho a su poseedor a recibir acciones ordinarias de la Sociedad. En consecuencia, los beneficios diluidos por acción coinciden con los beneficios básicos por acción.

## **24. Hechos posteriores**

El deterioro del mercado de obra pública en España, la restricción del crédito por parte de las entidades financieras, el retraso en el cobro de las obligaciones debidas a la Compañía por diversas administraciones públicas, los compromisos de pago derivados de la adquisición de Urbem, S.A. y las dificultades de obtener retornos de dicha inversión, derivaron en que la Sociedad dominante, con fecha 13 de febrero de 2012, comunicara al Juzgado de lo Mercantil el inicio de conversaciones para obtener una refinanciación para atender sus vencimientos habituales al amparo del artículo 5.bis de la LC.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad dominante ha elevado a público unilateralmente el Acuerdo Marco de Refinanciación que recoge los términos previstos en el Plan Financiero de Viabilidad que ha elaborado conjuntamente con sus asesores financieros. Mediante la firma de este Acuerdo Marco de Refinanciación y su posterior desarrollo con cada entidad financiera de su pool bancario, la Sociedad dominante pretende ordenar adecuadamente su estructura financiera y atender los compromisos de pago, presentes y futuros, derivados de su propia actividad. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está pendiente que las distintas entidades financieras que conforman el pool bancario de la Sociedad se adhieran a dicho Acuerdo Marco de Refinanciación. Las principales características de este Acuerdo Marco de Refinanciación se desglosan en la Nota 29.

El 27 de febrero de 2012 la Sociedad dominante ha acordado un expediente de suspensión temporal y reducción de jornada que ha afectado a 51 empleados sobre una plantilla total del grupo consolidado de 874 empleados. Con este expediente, la Sociedad pretende adecuar temporalmente la estructura de personal al volumen de actividad previsto durante el proceso de refinanciación iniciado al amparo del artículo 5.bis de la LC.

No se han producido otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2011 que puedan afectar significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

## 25. Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, que se desglosan en los estados financieros individuales han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta Nota.

### **Saldos y operaciones con otras partes vinculadas**

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

#### **Ejercicio 2011**

	Miles de Euros				
	Inversiones Mebru, S.A.	A.I.E. Dr. Waksman	Contratas y Obras Empresa Constructora, S.A.	Lucentum Ocio, S.L..	Participaciones Industriales y de servicios, S.L.
Pasivo no corriente - Otros pasivos financieros	-	-	1.496	-	-
Créditos a empresas asociadas (Nota 7-a)	66.570	-	-	-	-
Cuentas comerciales a cobrar (Nota 9-a)		514	-	864	133
<b>Total</b>	<b>66.570</b>	<b>514</b>	<b>1.496</b>	<b>864</b>	<b>133</b>

#### **Ejercicio 2010**

	Miles de Euros		
	Inversiones Mebru, S.A.	A.I.E. Dr. Waksman	Contratas y Obras Empresa Constructora, S.A.
Pasivo no corriente - Otros pasivos financieros	-	-	230
Pasivo corriente - Otros pasivos financieros	-	-	-
Créditos a empresas asociadas (Nota 7-a)	58.592	-	-
Cuentas comerciales a cobrar (Nota 9-a)	-	562	-
<b>Total</b>	<b>58.592</b>	<b>562</b>	<b>230</b>

Dentro del epígrafe "Pasivo no corriente - Otros pasivos financieros" se incluyen, además, 315 miles de euros en concepto de fianzas recibidas a largo plazo (196 miles de euros en 2010) y otras deudas por importe de 2.834 miles de euros (3.491 miles de euros en 2010).

El detalle de operaciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Prestación de servicios	310	-
Ingresos derivados de créditos concedidos (Nota 7-a)	4.201	2.347
<b>Total</b>	<b>4.511</b>	<b>2.347</b>



## **26. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección**

### **Consejo de Administración**

#### ***Retribuciones a los Administradores***

El Consejo de Administración está formado por 7 personas (6 de ellos varones). Durante el ejercicio 2010 se produjo la baja de uno de los consejeros y el alta de otro.

La remuneración devengada durante el ejercicio por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y otros conceptos relacionados, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Sueldos	257	326
Prestación de servicios	72	83
Dietas y otras remuneraciones	206	168
<b>Total</b>	<b>535</b>	<b>577</b>

El incremento de la retribución percibida en 2011 en concepto de dietas es consecuencia del mayor número de reuniones celebradas.

En el cuadro anterior se han incluido las retribuciones de cada una de las personas en función del devengo de las mismas y en función de su condición durante cada uno de los ejercicios.

#### ***Otros conceptos***

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no tienen concedidos anticipos, créditos, seguros, planes de pensiones ni planes de opciones sobre acciones de ninguna de las sociedades del Grupo.

### **Otra información referente al Consejo de Administración**

#### ***Situaciones de conflictos de interés***

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han dado situaciones de conflicto de interés con las sociedades del Grupo en las que se encontrasen los Administradores, sin perjuicio de las abstenciones que en su caso y aun sin existir el conflicto y con objeto de extremar las cautelas, pudieran constar en las actas de los órganos de Administración de las sociedades del Grupo.

En todo caso, las situaciones de conflicto de intereses en que se encontrasen, en su caso, los Administradores de la Sociedad dominante serían objeto de información en el informe anual de Gobierno Corporativo.

En los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido operaciones ajenas al tráfico ordinario ni fuera de las condiciones de mercado entre los Administradores y las sociedades del Grupo.

#### ***Cargos y participaciones de los Administradores***

En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en su artículo 229, con el fin de evitar situaciones de conflicto de intereses, los Administradores de la Sociedad dominante han informado, tanto por ellos mismos como por las personas vinculadas a la misma las participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto

social del Grupo, y las funciones desempeñadas de administración o dirección en sociedades de dichas características, así como si han realizado o realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo.

El detalle de los cargos y participaciones de cada uno de los consejeros mencionados anteriormente, es el siguiente:

Nombre	Sociedad	Participación	Objeto social	Cargo o función
Carlos Castellanos Escrig	Cala del Aceite, S.L.	7,53%	Construcción	Presidente
	Inmo Dealer, S.A.	5%	Inmobiliaria	Consejero Delegado

No se incluyen participaciones inferiores al 0,5% por considerarlas irrelevantes.

### **Retribuciones a la Alta Dirección**

La alta dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011, sin considerar los miembros que forman parte del Consejo de Administración, está formada por tres personas (2 de ellos varones). Durante el ejercicio 2010 un miembro de la Alta Dirección pasó a formar parte del Consejo de Administración.

Dicho grupo no incluye a personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente). El importe total de las retribuciones devengadas en los ejercicios 2011 y 2010 por la Alta Dirección del Grupo Cleop ha ascendido a 285 y 482 miles de euros, respectivamente. En los citados importes se han incluido las retribuciones de cada una de las personas en función del devengo de las mismas y en función de su condición durante cada uno de los ejercicios.

### **27. Garantías comprometidas con terceros**

Al 31 de diciembre de 2011 el Grupo era avalado por entidades financieras por un importe total de 44.036 miles de euros, aproximadamente (41.628 miles de euros en 2010), en su mayoría en concepto de garantía de las obligaciones contraídas en sus operaciones comerciales, y por los pagos pendientes de Inversiones Mebru, S.A. por importe de 26.246 miles de euros (33.706 miles de euros en 2010).

### **28. Pasivos contingentes y activos contingentes**

Según lo establecido por la NIC 37 se debe reconocer una provisión solamente cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un suceso pasado y es probable (es decir, existe mayor probabilidad de que se presente que de lo contrario) que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar tal obligación, y además puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a dar de baja de su balance consolidado aquellas provisiones para riesgos y gastos que mantiene registradas en sus cuentas anuales, preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad en vigor en España, relativas a determinados pasivos contingentes, las cuales no se deben reconocer en los estados financieros, en la medida en que no cumplen los requisitos definidos por la NIC 37.

Los Administradores de la Sociedad dominante no estiman que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar dichas obligaciones, en caso de que éstas existieran. Por este motivo, no han sido registradas como provisiones en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

### **29. Otros Riesgos**

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera, que gestiona mediante la identificación, medición y supervisión de las variables que se indican a continuación:

### **Exposición al riesgo de crédito**

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias españolas de primer nivel.

El riesgo de crédito del préstamo concedido a Inversiones Mebru, S.A., es limitado dada la calidad y garantía de los activos que lo soportan. No obstante, los plazos de su recuperación están condicionados a la materialización de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de octubre de 2011 favorable a los intereses de la Sociedad dominante (véase Nota 6).

Los Administradores consideran que el riesgo de crédito de los deudores comerciales está mitigado debido a los siguientes motivos:

- El 98% de las cuentas a cobrar corresponde a saldos con Administraciones Públicas.
- En relación con las cuentas a cobrar a los clientes por ejecución de obra civil, el riesgo de crédito procede, principalmente, de las modificaciones a los proyectos iniciales de obra contratados dado que la práctica totalidad de las cuentas a cobrar se corresponden con Administraciones Públicas de los diferentes ámbitos (estatal, autonómico y local). Si bien los periodos medios de cobro son más dilatados, es práctica del sector y el Grupo tiene experiencia histórica en certificar y cobrar estos conceptos.
- En relación con los clientes de los servicios de grúa y centros geriátricos gestionados por el Grupo, no es relevante el riesgo de crédito dado que la práctica totalidad de los mismos son Administraciones Públicas.
- En el caso de los clientes de promoción inmobiliaria, el riesgo de crédito se transfiere a las entidades financieras en el momento del registro de la venta, que suele coincidir con la fecha de escrituración.

### **Exposición al riesgo de liquidez**

Debido a la crisis financiera internacional, se ha producido en los últimos años un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2012. Adicionalmente, el deterioro del mercado de obra pública en España, el retraso en el cobro de las obligaciones debidas a la Compañía por diversas administraciones públicas, los compromisos de pago derivados de la adquisición de Urbem, S.A. y las dificultades de obtener retornos de dicha inversión, derivaron en que la Sociedad, con fecha 13 de febrero de 2012, iniciara negociaciones con sus acreedores financieros para refinanciar su deuda y atender sus compromisos de pago al amparo del artículo 5.bis de la LC.

La Sociedad dominante tiene previsto firmar con sus entidades financieras un Acuerdo de refinanciación con objeto de reordenar la estructura de su deuda y adecuar el calendario de sus vencimientos a la generación de caja prevista. En este sentido, el Plan financiero contempla exclusivamente el repago de la deuda financiera relacionada con operaciones de circulante. Respecto al resto del pasivo financiero, está previsto la carencia de principal por un periodo de 3 años y un periodo de amortización de 7 años. Para el pago de los intereses durante los primeros 3 años, está previsto disponer de una línea de financiación adicional.

El Plan de refinanciación contempla también la prestamización de los avales financieros prestados por entidades de crédito a la sociedad participada Inversiones Mebru, S.A. que garantizan el pago de la deuda aplazada derivada de la adquisición de Urbem, S.A. (véase Nota 6). Adicionalmente, en el marco de dicho acuerdo, está previsto refinanciar deudas por importe de 9 millones de euros de la sociedad Servicleop, S.L.

El Acuerdo Marco de Refinanciación contempla la necesidad de cubrir un déficit de tesorería estimado en el Plan financiero elaborado y la disposición de nuevas líneas de financiación de circulante (descuento y/o anticipo de certificaciones públicas), así como de avales para licitar en concursos públicos, tanto nacionales como internacionales.

Por otra parte, en la actualidad el Grupo se encuentra negociando con la Administración el aplazamiento de determinadas deudas tributarias (véase Nota 22), así como la deuda financiera relacionada con la actividad geriátrica. El Plan Financiero contempla también la reestructuración de la deuda de la Sociedad dominante con sus acreedores comerciales.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el Grupo logrará alcanzar los acuerdos de refinanciación mencionados, lo que le permitirá tener la capacidad financiera suficiente para afrontar esta situación, especialmente por los siguientes motivos:

- La cartera de obra contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2011 ascendía a 76.015 miles de euros. El 26,27% de dicha cartera corresponde a obra internacional, estando previsto que en los próximos meses se produzcan nuevas adjudicaciones en este área. En el momento en que se firme el acuerdo de refinanciación, se reactivará la ejecución de estas obras, lo que aportará un beneficio operativo al Grupo que contribuirá a atender sus gastos de estructura y carga financiera inherente al negocio.
- El Grupo dispone de líneas de negocio (geriatria y prestación de servicios de recogida de vehículos) que generan recursos financieros de forma recurrente.
- El Grupo dispone de activos relevantes suficientes para reducir considerablemente su endeudamiento sin afectar a sus actividades principales.

En opinión de los Administradores de la Sociedad dominante, el Acuerdo de refinanciación previsto, el desarrollo del plan financiero y la evolución de las actividades desarrolladas permitirán al Grupo financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado financiero continúen endureciéndose.

#### **Exposición al riesgo de interés**

El endeudamiento del Grupo está referenciado al Euribor. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener un efecto poco significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.

#### **Exposición al riesgo de tipo de cambio**

En la actualidad la exposición a este riesgo es muy limitada. No obstante, dado el proceso de internacionalización iniciado recientemente, la exposición al riesgo de tipo de cambio aumentará en los próximos años, por lo que la Sociedad dominante está valorando la adopción de determinadas medidas para mitigarlo en el futuro.

#### **Exposición a otros riesgos de mercado**

Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto el Grupo son los siguientes:

- Ralentización de la licitación de obra pública de la Administración General del Estado (Administración Central, Autonómica y Local). Con objeto de mitigar dicha ralentización, la Sociedad ha implementado un plan de internacionalización que, en este momento, le posibilita la licitación y adjudicación de obra en distintos países del Norte de África, Sudamérica y Centroamérica. A fecha actual, la Sociedad ya está desarrollando obra en Italia, Marruecos, Panamá y Argelia.
- Ralentización del sector inmobiliario. En los últimos ejercicios se ha producido una importante ralentización del sector inmobiliario. Sin embargo en el Grupo Cleop este riesgo debe entenderse dentro de la diversificación del mismo y estando centrado en la participación y financiación a Inversiones Mebru, S.A. Las inversiones inmobiliarias del Grupo son activos considerados no estratégicos y está prevista su desinversión a corto plazo, incluso como dación en pago de deuda (véase Nota 1).
- Concentración de clientes. La cartera de producción contratada a 31 de diciembre de 2011 para los próximos ejercicios diluye el riesgo de concentración significativamente.

- Periodo medio de cobro de las cuentas a cobrar por obra, vinculado a la tipología de cliente (público/privado).
- Recursos de capital. Aunque hasta el momento parte de la financiación necesaria se ha realizado con recursos generados internamente, la financiación externa del Grupo puede estar condicionada por el actual entorno financiero, para su crecimiento y desarrollo.

### **Gestión del capital**

El Grupo Cleop tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 12) efectivo y otros activos líquidos, el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 10). En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Asimismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como el ratio de endeudamiento financiero y el cumplimiento de los covenants de financiación, en caso de haberlos.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad dominante en sus sesiones periódicas.

## Anexo I

### Sociedades Dependientes Integradas en el Grupo Cleop consolidadas por integración global

Sociedad y Domicilio Social	Actividad	Porcentaje de Derechos de Voto Controlados por la Sociedad dominante		Auditor
		Directos	Indirectos	
Servicleop, S.L. C/ Santa Cruz de la Zarza, nº 3 Valencia	Concesión servicio municipal retirada de vehículos.	99,99	-	Deloitte, S.L.
Aricleop, S.A.U. C/ Santa Cruz de la Zarza, nº 3 Valencia	Extracción y comercialización de materiales para la construcción.	100,00	-	No auditada (*)
Compañía Levantina de Consultoría y Proyectos, S.A.U. C/ Santa Cruz de la Zarza, nº 3 Valencia	Proyectos de arquitectura e ingeniería.	100,00	-	No auditada (*)
Inmocleop, S.A.U. C/ Santa Cruz de la Zarza, nº 3 Valencia	Promoción inmobiliaria	100,00	-	No auditada (*)
Gerocleop S.L.U. C/ Santa Cruz de la Zarza, nº 3 Valencia	Gestión de centros residenciales para la tercera edad	100,00	-	Deloitte, S.L.
Sturm 2000, S.L. Cami Reial, 52 Estivella (Valencia)	Gestión de centros residenciales para la tercera edad	-	88,99	Deloitte, S.L.
Novaedat Sedaví, S.L. Av/ País Valencià, Sedaví(Valencia)	Gestión de centros residenciales para la tercera edad	-	92,64	Deloitte, S.L.
Geriatríco Manacor, S.A. Plaza Pintor Francesc Roselló Nº 2 (Palma de Mallorca)	Gestión de centros residenciales para la tercera edad	50,00	-	Deloitte, S.L.
Novaedat Picafort, S.A. Plaza Pintor Francesc Roselló Nº 2 (Palma de Mallorca)	Gestión de centros residenciales para la tercera edad	50,00	-	No auditada (*)

(\*) Por no estar obligadas.

#### Servicleop S.L.

Esta compañía tiene como actividad principal la concesión del servicio de retirada de vehículos de la vía pública de diversas ciudades de la geografía española. Esta actividad viene realizándola continuamente desde 1995, año en el que empezó con la concesión de la grúa de Valencia, habiéndose convertido con el paso de los años en una de las primeras empresas en todo el estado español por volumen de negocio, número de concesiones y vehículos de grúa en funcionamiento.

A cierre del ejercicio 2011, Servicleop, S.L., tiene vigentes las concesiones de las localidades de Valencia, Bilbao, Castellón de la Plana, Alzira, Murcia, Torrevieja, Aeropuerto de Manises y Aeropuerto de Bilbao. Adicionalmente, tiene otras dos líneas de negocio iniciadas en 2008, la gestión de determinados servicios de asistencia y servicios sanitarios en la Comunidad Valenciana y la gestión de un servicio de externalización de centros de datos para alojamiento de sistemas informáticos.

La concesión de la gestión de la grúa de la ciudad de Valencia se concedió a la Unión Temporal de Empresas formada por dicha empresa participada con un porcentaje del 80% y la propia Sociedad, con un 20% cuyo vencimiento está fijado para finales del año 2012, con la posibilidad de prórroga de dos años adicionales.

### **Aricleop, S.A.U.**

Esta compañía tiene como actividad la extracción y comercialización de todo tipo de materiales para la construcción. Es titular de los derechos del contrato de arrendamiento del "Arenero Municipal" propiedad del Ayuntamiento de Zarra (Valencia) situado en el término municipal de dicho municipio, en virtud del acuerdo del Pleno de su Ayuntamiento de 1 de junio de 2000, adoptado por unanimidad de todos los miembros de la corporación. Este contrato de arrendamiento tiene una duración de 25 años, desde el 1 de septiembre de 1998. Adicionalmente, esta sociedad es propietaria de tres fincas rústicas colindantes con el citado arenero, destinadas a la ampliación de la citada explotación.

### **Compañía Levantina de Consultoría y Proyectos, S.A.U.**

Esta compañía tiene como actividad la consultoría de proyectos de arquitectura e ingeniería. Durante los últimos ejercicios, Clecop ha participado activamente en la preparación de todos los proyectos inherentes a las nuevas adjudicaciones de la rama geriátrica del Grupo (Novaedat), desarrollando los proyectos de dirección de obra de la ejecución de las residencias, así como el desarrollo de otros proyectos derivados de las bases de concesión para la retirada de vehículos de la vía pública en las ciudades de Murcia y Valencia, así como otros proyectos de la rama inmobiliaria.

### **Inmocleop, S.A.U.**

Esta compañía desarrolla la rama inmobiliaria del Grupo. A cierre del ejercicio 2011, Inmocleop, S.A.U., mantenía una cartera de viviendas terminadas de 133 unidades, todas ellas con sus correspondientes cédulas de primera ocupación, lo que le permite mitigar el riesgo derivado de la actual crisis inmobiliaria. El total de viviendas vendidas y escrituradas por Inmocleop, S.A.U., a lo largo del ejercicio 2011, ha sido de 17 unidades.

La compañía participa al 50% en UTE con Libertas 7, S.A, en el desarrollo de la promoción "Jardines de Alfara", en el término municipal de Alfara del Patriarca. Las promociones finalizadas o, en fase de construcción, así como el detalle de viviendas en cartera, a diciembre de 2011, es el siguiente:

- "Residencial Aixara", Náquera. Promoción finalizada, viviendas en cartera: 15.
- Viviendas de Protección Pública VPP "La Bola", Xativa. Promoción finalizada, viviendas en cartera: 35
- "Jardines de Alfara", 1ª fase, Alfara del Patriarca. Promoción finalizada, viviendas en cartera: 27.
- "Jardines de Alfara", 2ª fase, Alfara del Patriarca. Promoción en construcción, viviendas en cartera: 56

### **Gerocleop, S.L.U.**

Esta sociedad tiene como actividad la construcción, conservación, mantenimiento, gestión y explotación de centros sanitarios, centros geriátricos o residencias y servicios de asistencia para personas mayores tanto públicas como privadas.

Gerocleop dirige la gestión del segmento geriátrico y asistencial del Grupo. A cierre del ejercicio 2011 el número de plazas gestionadas por el Grupo Cleop es de 1.110 plazas fijas, 165 de centro de día y 258 en asistencia a domicilio, siendo el porcentaje de ocupación medio de las mismas del 88,17% (excluyendo las residencias que se encuentran en el inicio de su actividad).

Actualmente las residencias geriátricas y centros asistenciales, cuya gestión dirige Gerocleop, S.L.U., bien directamente o bien a través de sociedades filiales, son las siguientes:

#### *a. Comunidad Valenciana*

- Estivella: en propiedad y en funcionamiento con 74 plazas.

- Picaña: en propiedad y funcionamiento con 72 plazas de residentes y 15 de centro de día.
- Sedaví: en régimen de concesión administrativa y en funcionamiento con 112 plazas.
- Xátiva: en régimen de concesión administrativa y en funcionamiento con 120 plazas.
- Sagunto: en régimen de concesión servicio de gestión de un centro para la atención de discapacitados psíquicos en Sagunto, con 36 plazas de residentes y 20 de centro de día.
- Otros servicios asistenciales en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Major a casa con 88 usuarios, Atención a Domicilio con 170 usuarios aproximadamente y un nuevo centro de DIA situado en Elda con 50 usuarios).

*b. Comunidad de les Illes Balears*

El Grupo gestiona a través de su filial Geriátrico Manacor, S.A., participada por Cleop en un 50% las siguientes residencias:

- Manacor: en régimen de concesión administrativa y en funcionamiento con 120 plazas.
- Montuiri: en régimen de concesión administrativa y en funcionamiento, con 120 plazas de residentes y 20 de centro de día.
- Inca: en régimen de concesión administrativa y en funcionamiento, con 120 plazas y 30 de centro de día.
- Pollença: en régimen de concesión administrativa, con 120 plazas y 30 de centro de día. Inicio de actividad 17 enero 2011.
- San Joan: en régimen de concesión administrativa, con 120 plazas y 20 de centro de día. Inicio de actividad 9 marzo 2011.

El Grupo gestiona a través de su filial Novaedat Picafort, S.A., participada por Cleop en un 50%, la siguiente residencia:

- Ca'n Picafort: en régimen de concesión administrativa en funcionamiento, con 96 plazas y 30 de centro de día.

**Sturm 2.000, S.L.**

Sturm 2000, S.L. se constituyó el 12 de noviembre de 1999. Su objeto social es la asistencia y servicios sociales para ancianos en centros residenciales y la gestión de los mismos, habiendo construido el primer centro de estas características en Estivella (Valencia) con una capacidad de 74 plazas, centro que se inauguró en julio de 2003.

**Novaedat Sedaví, S.L.**

Novaedat Sedaví, S.L. tiene como objeto social la asistencia y servicios sociales para ancianos en centros residenciales y la gestión de los mismos. Novaedat Sedaví, S.L. es concesionaria de un centro geriátrico en Sedaví. El vencimiento de la concesión está fijado para el ejercicio 2050.

**Geriátrico Manacor, S.A.**

Esta sociedad fue constituida con fecha 23 de mayo de 2005. Su objeto social es construcción, conservación, mantenimiento y explotación en régimen de concesión de residencias para personas mayores.



La Sociedad ha integrado esta sociedad filial en las cuentas anuales consolidadas por el método de integración global, dado que el Administrador Único de esta filial es la propia Sociedad dominante, por lo que marca sus políticas de negocio y financieras. Esta sociedad tiene como actividad la construcción, conservación, mantenimiento y explotación en régimen de concesión de residencias geriátricas.

Geriátrico Manacor, S.A., es concesionaria de los centros geriátricos en Manacor (vencimiento concesión 2043), Inca (vencimiento concesión 2041), Montuiri (vencimiento concesión 2041), Pollença (vencimiento concesión 2041) y Sant Joan (vencimiento concesión 2041), lo que le convierte en el primer operador de servicios asistenciales de geriatría en las Islas Baleares.

#### **Novaedat Picafort, S.A.**

Esta sociedad tiene como actividad la construcción, conservación, mantenimiento y explotación en régimen de concesión de una residencia de 96 plazas para personas mayores en el municipio de Ca'n Picafort (Palma de Mallorca). Esta sociedad fue constituida con fecha 15 de noviembre de 2007.

La Sociedad ha integrado esta sociedad filial en las cuentas anuales consolidadas por el método de integración global, dado que el Administrador Único de esta filial es la propia Sociedad dominante, por lo que marca sus políticas de negocio y financieras. Esta sociedad tiene como actividad la construcción, conservación, mantenimiento y explotación en régimen de concesión de residencias geriátricas.

### Sociedades integradas en el Grupo Cleop por puesta en equivalencia

A continuación se presentan datos sobre las empresas asociadas al 31 de diciembre de 2011, que no se encuentran auditadas:

Sociedad y Domicilio Social	Actividad	Porcentaje de Derechos de Voto Controlados por la Sociedad dominante	
		Directos	Indirectos
Inversiones Mebru, S.A. C/ Santa Cruz de la Zarza nº 3 (Valencia)	Tenencia de participaciones	50	-
A.I.E. Dr. Waksman C/ Universidad, nº 4 (Valencia)	Explotación de parking	50	-
Lucentum Ocio, S.L. Calle Serpis, nº 68-1º-1ª (Valencia)	Gestión centros comerciales.	20	-

#### Inversiones Mebru, S.A.

La información financiera más relevante de esta sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Capital	16.000	16.000
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(13.241)	(5.830)
Resultado del Ejercicio (*)	(5.842)	(7.411)
Activo	117.316	112.361
Pasivo Exigible	120.510	109.714
Ingresos ordinarios	-	-
Resultado de explotación	(999)	(685)

(\*) La cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 no refleja resultados de actividades interrumpidas.

Los datos anteriores han sido obtenidos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, no auditados.

Con fecha 16 de marzo de 2006, la Sociedad constituyó Inversiones Mebru, S.A., con domicilio social en Valencia. Esta sociedad tiene como actividad la gestión de valores mobiliarios por cuenta propia. Inversiones Mebru, S.A. está participada al 50% por la Sociedad y por el Grupo García Ojeda, a través de su sociedad V.G.O. 2000, S.L. Inversiones Mebru, S.A. adquirió en el ejercicio 2006 el 35,9% de la compañía Urbem, S.A. por un precio de 110 millones de euros, cuya actividad es la promoción inmobiliaria y tiene su domicilio social en Valencia.

La Sentencia del Tribunal Supremo nº 675/2011 de fecha 17 de octubre de 2011, estimando íntegramente la demanda interpuesta en su día por Inversiones Mebru, S.A. y otros, ha declarado nula la suscripción realizada por Regesta Regum, S.L. de 168.487 acciones de Urbem, S.A. emitidas en 2006. Como consecuencia de ello, en la actualidad (y desde marzo de 2006) Inversiones Mebru, S.A. es el legítimo titular del 55,2% de las acciones que componen el capital social de Urbem, S.A.

#### A.I.E. Dr. Waksman

La información financiera más relevante de esta sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Capital	60	60
Reservas	7	7
Resultado del Ejercicio (*)	40	74
Activo	1.303	1.376
Pasivo Exigible	1.197	1.235
Ingresos ordinarios	276	316
Resultado de explotación	40	74

(\*) La cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 no refleja resultados de actividades interrumpidas.

Esta compañía tiene como actividad la explotación de la concesión de un aparcamiento público en la Avda. Dr. Waksman (Valencia) por 45 años, derivado de la adjudicación de un concurso en el ejercicio 1990. Esta sociedad fue constituida al 50% con un tercero, aportando los dos socios una inversión inicial conjunta para el inicio de su actividad. Adicionalmente, el pliego de condiciones de fecha 30 de octubre de 1990 exigía para la explotación de la concesión, la construcción de un aparcamiento público con un presupuesto total de ejecución de obra por importe inicial de 1.091 miles de euros. Finalmente se adoptó el acuerdo de que la Sociedad dominante fuera la encargada de ejecutar la obra del mencionado aparcamiento, en concepto de inversión inicial.

#### Lucentum Ocio, S.L.

La información financiera más relevante de esta sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Capital	14.800	14.800
Resultados Negativos de Ejercicios		
Anteriores	(2.908)	(2.508)
Resultado del Ejercicio (*)	(859)	(400)
Activo	14.146	14.345
Pasivo Exigible	3.221	2.561
Ingresos ordinarios	93	87
Resultado de explotación	(1.167)	(462)

(\*) La cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 no refleja resultados de actividades interrumpidas.

Esta sociedad tiene como actividad la adquisición, por cualquier título, administración, gestión, construcción, promoción, explotación en arrendamiento – excepto el financiero o leasing -, o en cualquier otra forma, de toda clase de bienes inmuebles, y en general, de todo tipo de negocios inmobiliarios. La sociedad es propietaria de una parcela de uso comercial de 10.650 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 26.650 m<sup>2</sup>, situada en el PAU-2 de Alicante, así como de un Centro Comercial en la ciudad de Cartagena, con una superficie edificada alquilable de 6.000 m<sup>2</sup> y un sótano para aparcamiento de 200 vehículos.

La Sociedad dispone de tasaciones realizadas por expertos independientes homologados e inscritos en el Registro del Banco de España, que soportan las plusvalías existentes en los activos de Lucentum Ocio, S.L. Los datos relevantes de las citadas tasaciones son las siguientes:

	<b>Terreno</b>	<b>Centro Comercial</b>
Tasador	Eurovaloraciones, S.A.	Tasaciones Inmobiliarias, S.A.
Fecha de tasación	10 de enero de 2008	1 de julio de 2008
Método de valoración	Residual dinámico	Capitalización rentas esperadas
% plusvalías sobre coste	422%	211%