

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 31
de diciembre de 2012

Índice

Nota	Pág.
Balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2012	2
Cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2012	4
Estado de resultado global consolidado a 31 de diciembre de 2012	5
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2012.....	6
Estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2012	7
1 Introducción e Información general corporativa.....	8
2 Bases de presentación.....	10
3 Información financiera por segmentos.....	14
4 Inversores inmobiliarias.....	16
5 Inversores en asociadas.....	17
6 Activos financieros.....	17
7 Existencias.....	21
8 Efectivo y equivalentes al efectivo.....	23
9 Instrumentos financieros derivados.....	23
10 Patrimonio Neto.....	23
11 Pasivos Financieros.....	25
12 Impuestos diferidos.....	30
13 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31
14 Garantías.....	31
15 Provisiones y contingencias.....	31
16 Administraciones públicas	33
17 Ingresos y gastos de explotación.....	34
18 Gastos financieros.....	35
19 Ganancias por acción.....	36
20 Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas.....	36
21 Contratos de construcción.....	43
22 Compromisos.....	43
23 Combinaciones de negocios	43
24 Hechos posteriores	44
Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación.....	45
Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación.....	46
Anexo III – Negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación.....	47
Anexo IV – Uniones temporales de empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación...	48

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(En Euros)**

		31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO	Nota	(no auditado)	(auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles		16.934.551	16.948.120
Inmovilizado material		2.696.464	3.111.508
Inversiones inmobiliarias	4	48.135.749	76.812.260
Inversiones en asociadas	5	611.952	3.078.510
Activos financieros no corrientes	6	10.226.129	28.336.812
Otros activos no corrientes		23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	12	15.634.455	31.824.469
Total activo no corriente		117.673.762	183.546.141
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	7	849.320.012	1.304.647.853
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		13.781.593	17.622.318
Activos financieros corrientes	6	89.103.796	93.289.994
Administraciones Públicas deudoras	16	802.773	473.706
Otros activos corrientes		1.060.133	2.817.941
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	2.434.590	4.821.877
Total activo corriente		956.502.897	1.423.673.689
TOTAL ACTIVO		1.074.176.659	1.607.219.830

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2012 (no auditado)	31/12/2011 (auditado)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	10	12.801.454	256.029.071
Prima de emisión de acciones		-	568.901.529
Acciones propias	10	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles		1.280.145	4.847.600
Otras reservas		20.402.098	(698.915.819)
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante		(76.725.468)	(96.418.721)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(42.607.651)	34.077.780
Intereses minoritarios		50.038	857.177
Total patrimonio neto		(42.557.613)	34.934.957
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.635	65.140
Deudas con entidades de crédito	11.1	48.784.726	57.439.456
Pasivos financieros no corrientes	11.2	476.643	2.207.249
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	5.000.000	5.032.255
Pasivos por impuestos diferidos	12	15.634.455	31.824.469
Provisiones para riesgos y gastos	15	4.868.164	4.375.899
Total pasivo no corriente		74.828.623	100.944.468
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	11.1	931.814.704	1.340.723.864
Pasivos financieros corrientes	11.2	41.011.085	43.523.676
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	34.550.636	38.892.565
Anticipos de clientes	7	5.709.347	6.237.595
Administraciones Públicas acreedoras	16	15.580.364	24.653.104
Otros pasivos corrientes	15	13.239.513	17.309.601
Total pasivo corriente		1.041.905.649	1.471.340.405
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.074.176.659	1.607.219.830

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(En Euros)**

	Nota	2012 (No auditado)	2011 (Auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	17	361.592.689	112.360.717
Aprovisionamientos	17	(567.202.384)	(174.076.531)
Otros ingresos de explotación	17	128.454.351	17.871.048
Variación de las provisiones de tráfico	17	102.782.307	38.980.966
Gastos de personal	17	(5.803.284)	(6.962.749)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado		17.802	201.150
Amortización		(439.931)	(539.490)
Otros gastos de explotación	17	(15.952.960)	(18.339.192)
Resultados por venta de inmovilizado	17	(13.302.284)	179
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo		(1.417.611)	(603.707)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable		(938.950)	(1.490.423)
Resultado de explotación		(12.210.255)	(32.598.032)
Ingresos financieros		2.801.040	2.184.727
Gastos financieros	18	(41.131.448)	(54.911.750)
Deterioro de instrumentos financieros	6	(22.482.673)	(10.000.000)
Resultado financiero neto		(60.813.081)	(62.727.023)
Resultado de inversiones en asociadas	5	(3.750.505)	(1.031.841)
Resultados antes de impuestos		(76.773.841)	(96.356.896)
Impuestos		-	(75.146)
Resultado neto		(76.773.841)	(96.432.042)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	19	(76.725.468)	(96.418.721)
Intereses minoritarios	19	(48.373)	(13.321)
Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas		(0,06)	(0,07)
Diluidas		(0,06)	(0,07)

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(En Euros)

	31 de diciembre de 2012 (no auditado)			31 de diciembre de 2011 (Auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
TOTAL OTROS RESULTADOS GLOBALES	-	-	-	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (En Euros)

	Capital Social	Prima de emisión de acciones	Acciones Propias	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2010	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(582.666.310)	(116.249.509)	870.498	131.366.999
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2011	-	-	-	-	-	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(116.249.509)	116.249.509	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(698.915.819)	(96.418.721)	857.177	34.934.957
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2012	-	-	-	-	-	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Reducción de capital (Nota 10)	(243.227.617)	(568.901.529)		(3.567.455)	815.696.601	-		-
Salida del perímetro de sociedades dependientes (Nota 10)	-	-	-	-		-	(758.861)	(758.861)
Venta de participaciones a socios externos (Nota 10)	-	-	-	-	40.037	-	95	40.132
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(96.418.721)	96.418.721	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012	12.801.454	-	(365.880)	1.280.145	20.402.098	(76.725.468)	50.038	(42.557.613)

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (En Euros)

	31/12/2012	31/12/2011
Notas	(No auditado)	(Auditado)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u>		
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	(76.773.841)	(96.356.896)
Ajustes al resultado:		
Amortización de activos no corrientes	439.931	539.490
Deterioro de activos y variación de provisiones	7 (102.782.307)	(28.980.966)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(129.678.782)	(11.937.385)
Resultado financiero neto	60.813.081	52.727.023
Imputación a resultados de ingresos a distribuir	(503)	(503)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	14.719.895	603.528
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	4 938.950	1.490.423
Resultados de participaciones en asociadas	5 3.750.505	1.031.841
Resultado ajustado	(228.573.071)	(80.883.445)
Pagos por impuestos de las ganancias	(8.259.755)	(1.823.351)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	(277.853)	45.136
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas	(8.537.608)	(1.778.215)
Existencias y pagos anticipados	7 566.548.321	169.443.528
De cuentas a cobrar y depósitos	4.416.545	968.556
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(16.648.054)	(15.135.706)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación	554.316.812	155.276.378
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	317.206.133	72.614.718
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Inversiones		
Activos financieros	6 (11.323.876)	(2.499.754)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(172.402)	(264.210)
Otros activos	(87.470)	(53.557)
	(11.583.748)	(2.817.521)
Desinversiones		
Intereses cobrados	85.771	205.579
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	4 14.507.148	-
Activos financieros y otras inversiones	11.837.013	13.957.845
	26.429.932	14.163.424
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión	14.846.184	11.345.903
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Intereses pagados	(36.931.076)	(44.742.596)
Amortización financiación con entidades de crédito	11.1 (386.238.842)	(100.199.621)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	11.1 90.237.508	55.582.908
Amortización de otra financiación	(1.474.536)	(2.052.398)
Obtención de otra financiación	7.379	689.298
Venta en participaciones a socios externos	1 (40.037)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(334.439.604)	(90.722.409)
<u>DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	8 4.821.877	11.583.665
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	8 2.434.590	4.821.877

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

1. Introducción e Información general corporativa

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos (no auditados) presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Quabit) a 31 de diciembre de 2012 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de doce meses terminado en dicha fecha.

La Sociedad Dominante se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Posteriormente, en la Junta General de Accionistas de fecha 22 de junio de 2010, se aprobó el cambio de denominación social a Quabit Inmobiliaria, S.A., y el cambio del domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Capitán Haya, nº1, Madrid.

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

- La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad, entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.
- Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.
- La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.
- La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.
- La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.
- Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios en general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización oficial.
- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los

servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.

- La realización de actividades de gestión urbanística así como actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

La actividad del Grupo durante los ejercicios 2012 y 2011 se ha centrado en la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Las acciones representativas del capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid y Valencia.

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

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

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

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

Cambios en el perímetro de consolidación

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido durante el año 2012 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2011 son los siguientes:

Salidas del perímetro de consolidación en el año 2012.

(i) *Salida del perímetro de la participada dependiente Servicios Urbanísticos y Viviendas Burriana, S.L.*, dado que con fecha 9 de febrero de 2012 se ha elevado a público el acuerdo de los socios para liquidación de esta sociedad dependiente, acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad del perímetro de consolidación.

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

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

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

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

La diferencia entre el precio de transmisión de las participaciones en estas cinco operaciones y el valor neto contable por el que estaban registrados los activos y pasivos cedidos, ha generado un resultado negativo de

1.417 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo de la Cuenta de Resultados Consolidada. Además se ha producido una baja de intereses minoritarios de 759 miles de euros, originada principalmente por la salida del perímetro de las sociedades dependientes Caminsa Urbanismo, S.A. y Servicios Urbanísticos y Viviendas Burriana, S.L..

Modificaciones en el método de consolidación

Parque Las Cañas, S.L.: En fecha 18 de enero de 2012 se hizo efectiva una operación de compraventa de participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L. al cumplirse las condiciones suspensivas definidas en el contrato privado de compraventa firmado el 16 de enero de 2012 por la Sociedad Dominante y el otro socio de esta sociedad. Mediante esta operación, la Sociedad Dominante adquiere al otro socio la totalidad de las participaciones que el mismo poseía de la citada sociedad y que representaban un 49% de los derechos económicos de este negocio conjunto. Con esta operación la Sociedad Dominante quedó como único socio de esta participada. Como consecuencia de esta adquisición, esta sociedad participada deja de ser considerada como un negocio conjunto en los estados financieros intermedios condensados consolidados del Grupo y pasa a convertirse en una sociedad dependiente. Esta adquisición supone una combinación de negocios cuyos detalles se desglosan en la Nota 23. Como resultado de esta operación se ha producido una diferencia negativa entre el precio de adquisición y el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos por un importe de 187 miles de euros que se ha registrado como gasto en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo de la Cuenta de Resultados Consolidada.

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

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

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

Con fecha 18 de enero de 2012 se firmó escritura de compraventa de transmisión de participaciones equivalentes al 12,5 % de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L., así como de la cesión de un 25% del préstamo participativo del que es titular la Sociedad Dominante. Actualmente dicha transmisión no ha devenido en eficaz dado que está pendiente de la firma del nuevo pacto de socios y de la inscripción del nuevo socio en el libro registro de participaciones. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que esta operación ganará su eficacia durante el año 2013.

2. Bases de presentación

2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, pero sin detallar toda la información y desgloses exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y no han sido auditados ni revisados por los auditores, hecho que se menciona a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre. En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2011 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 24 de febrero de 2012 de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2011, fueron aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 26 de Abril de 2012.

2.2. Principios de consolidación

Los principios, criterios y métodos de consolidación aplicados en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit a 31 de diciembre de 2011.

2.3. Entrada en vigor de nuevas normas contables

El Grupo evalúa de forma periódica el efecto que podrían tener sobre sus políticas contables, la situación financiera o los resultados, las normas internacionales de información financiera e interpretaciones que publica el IASB, aprobadas por la Unión Europea.

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, excepto por la siguiente modificación que es aplicable a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2012, inclusive:

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

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

A la fecha de publicación de estos Estados Intermedios Condensados Consolidados, las siguientes normas, modificaciones e interpretación habían sido publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no son de aplicación obligatoria:

- Enmienda a la NIC 1 “Presentación de partidas de otro resultado global”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2012.
- NIC 19 revisada “Beneficios a los Empleados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2013.
- NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 12 “Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

- NIC 28 revisada “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- CINIIF 20 “Costes de excavación en la fase de producción de una mina de superficie”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmienda a la NIC 32 “Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos– Recuperación de los activos subyacentes”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

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

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

A la fecha de publicación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados, las siguientes normas y modificaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la Unión Europea:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Mejoras de las NIIF: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 “Fecha de aplicación obligatoria y desgloses en la transición”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 “Guía de transición”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 27 “Entidades de inversión”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.

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

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, además de las cifras al 31 de diciembre de 2012, las correspondientes al 31 de diciembre de 2011.

2.5. Principio de empresa en funcionamiento

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Tal como se indicaba en la Nota 2.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2011, éstas se formularon bajo el principio de empresa en funcionamiento. Pese a los riesgos e incertidumbres derivados de la situación económica española y sus impactos sobre la actividad del Grupo, a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante del Grupo había llegado a acuerdos y planificado actuaciones que permitían concluir que el Grupo podría mantenerse operativo en este ambiente general de incertidumbre.

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

- Acuerdo de refinanciación: En el año 2011 la Sociedad Dominante inició un proceso de refinanciación que culminó en Enero de 2012 con la firma de un Acuerdo Marco de Refinanciación con la práctica totalidad de sus entidades financieras. Durante el periodo de negociación se habilitaron fórmulas transitorias de liquidez que quedaron consolidadas con la ratificación del acuerdo. Otros detalles de los pactos y consecuencias de dicho Acuerdo se describen en la Nota 11.1.
- Reducción de Capital: La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 26 de abril de 2012 aprobó una reducción de capital social por un importe de 243.227.617 euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido por consecuencia de pérdidas. Los detalles de esta reducción de capital se describen en la Nota 10.
- La Sociedad Dominante ha acometido a lo largo de todo el año una revisión organizativa para optimizar los recursos necesarios para el desarrollo de su actividad. Con ello ha reducido de forma relevante su estructura de gastos operativos. Alguna de las medidas de reducción han tenido un coste excepcional imputado íntegramente al año 2012.

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

- Se ha reducido el endeudamiento bruto bancario del Grupo en 417.564 miles de euros. (Ver Nota 11.1).
- La estructura de vencimientos de la deuda bancaria del Grupo se modificó, como puede observarse en el cuadro comparado de vencimientos que se recoge en la Nota 11.1.
- La estructura de Capital Social ha quedado adaptada a la situación patrimonial de la Sociedad Dominante tras la reducción de capital realizada en abril de 2012. Por otra parte, la concesión de préstamos participativos por parte de las entidades financieras, como fórmula para financiar parte de la carga financiera, reduce el impacto que la misma tiene sobre los fondos propios. (Ver Nota 10)
- La transformación de la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como Entidades bancarias participaban en la misma, permite una operativa más flexible en relación con los activos en garantía.

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

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

2.6. Estimaciones y juicios contables

Respecto a las estimaciones y juicios contables no se han producido variaciones significativas respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2011.

3. Información Financiera por segmentos

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

A. Gestión de suelo. Adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo se han centrado fundamentalmente en la Zona Centro, Cataluña y Comunidad Valenciana. Adicionalmente, en este segmento también se incluye los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.

C. Patrimonio en renta. Incluye aquellas actividades destinadas a administrar la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales) y uso residencial, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

D. Unidad Corporativa. Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo, y entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio y los ingresos por refacturaciones, se atribuyen a una unidad corporativa.

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detallan a continuación:

2012					
CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	331.895.886	27.714.493	1.953.679	28.631	361.592.689
Resultado de explotación	20.522.251	(14.885.903)	(9.787.247)	(8.059.356)	(12.210.255)
Resultado financiero neto	(56.426.615)	(4.922.515)	(2.123.135)	2.659.184	(60.813.081)
Resultado de inversiones en asociadas	(3.264.662)	(485.843)	-	-	(3.750.505)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(39.169.026)	(20.294.261)	(11.910.382)	(5.400.172)	(76.773.841)

2011					
CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	28.189.797	81.526.575	2.351.312	293.033	112.360.717
Resultado de explotación	3.761.136	(18.051.185)	612.929	(18.920.912)	(32.598.032)
Resultado financiero neto	(21.953.893)	(6.911.591)	(661.342)	(33.200.197)	(62.727.023)
Resultado de inversiones en asociadas	(550.592)	(1.031.841)	-	550.592	(1.031.841)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(18.743.349)	(25.994.617)	(48.413)	(51.570.517)	(96.356.896)

La totalidad de las transacciones del año terminado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se realizaron dentro del territorio nacional.

A continuación se recoge la distribución por segmentos de los Balances de Situación Consolidados a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

2012					
CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	48.135.749	-	48.135.749
Inmovilizado material y activos intangibles	17.357.064	292.085	57.976	1.923.890	19.631.015
Existencias	739.505.450	109.814.562	-	-	849.320.012
Resto	123.870.246	21.607.777	11.268.389	343.471	157.089.883
TOTAL ACTIVO	880.732.761	131.714.423	59.462.114	2.267.361	1.074.176.659
Pasivos del segmento	905.843.198	132.549.181	56.155.802	22.186.091	1.116.734.272
TOTAL PASIVO	905.843.198	132.549.181	56.155.802	22.186.091	1.116.734.272

2011					
CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	76.812.260	-	76.812.260
Inmovilizado material y activos intangibles	17.422.098	350.611	66.900	2.220.018	20.059.627
Existencias	1.166.879.473	137.768.380	-	-	1.304.647.853
Resto	166.712.240	25.359.721	13.225.016	403.112	205.700.089
TOTAL ACTIVO	1.351.013.811	163.478.712	90.104.176	2.623.130	1.607.219.829
Pasivos del segmento	713.137.163	88.464.985	44.807.613	725.875.112	1.572.284.873
TOTAL PASIVO	713.137.163	88.464.985	44.807.613	725.875.112	1.572.284.873

La diferente asignación de pasivos a los distintos segmentos que se pone de manifiesto a 31 de diciembre de 2012 en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011 deriva de los efectos del Acuerdo de Refinanciación de la Sociedad Dominante. Uno de los efectos de dicho Acuerdo es la bilateralización de la deuda sindicada (ver Nota 11.1). Esta deuda se asignaba al Segmento D a 31 de diciembre de 2011. Al haberse bilateralizado dicha deuda, se han asignado los importes pendientes a los distintos segmentos en función de los activos que garantizan las distintas financiaciones bilaterales resultantes. Esta reasignación de la deuda bancaria ha tenido como consecuencia una distribución del Resultado Financiero Neto por segmentos que varía significativamente de la realizada en el año 2011.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo no mantiene activos en el exterior por importe significativo.

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Principales gastos que no implican salida de efectivo</u>	2012				
	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	102.145.993	(2.647.537)	-	3.283.851	102.782.307
Deterioro del inmovilizado material	-	-	-	17.802	17.802
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(938.950)	-	(938.950)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(22.482.673)	-	-	-	(22.482.673)
Total	102.145.993	(2.647.537)	(938.950)	3.301.653	101.861.159

<u>Principales gastos que no implican salida de efectivo</u>	2011				
	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(260.589)	39.245.616	(4.103)	42	38.980.966
Deterioro del inmovilizado material	-	(3.619)	204.769	-	201.150
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(1.490.423)	-	(1.490.423)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)
Total	(10.260.589)	39.241.997	(1.289.757)	42	27.691.693

4. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden principalmente a inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (Knight Frank España, S.A.).

La actualización del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tiene su reflejo en resultados, registrándose la variación de la valoración en el epígrafe "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

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

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

5. Inversiones en asociadas

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

El movimiento habido en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	3.078.510	5.218.927
Participación en el resultado	(844.521)	(1.200.208)
Bajas de participadas	-	(940.209)
Traspaso a provisiones y otros pasivos (Nota 13)	(1.622.037)	-
Saldo final	611.952	3.078.510

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas de 3.751 miles de euros (una pérdida de 1.032 miles de euros en el ejercicio 2011), del cual 2.906 miles de euros de resultado positivo corresponden a su participación en el resultado de las entidades asociadas con valor razonable negativo al 31 de diciembre 2012 (Ver nota 15). El importe restante de 845 miles de euros de pérdida de la participación en el resultado corresponde a la aportación de las entidades asociadas con valor razonable positivo.

6. Activos financieros

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	9.746.560	-	9.546.574	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	45.800	-	45.800
Préstamos y cuentas a cobrar	172.217	87.751.227	18.345.777	91.826.964
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	307.352	1.306.769	444.461	1.417.230
	10.226.129	89.103.796	28.336.812	93.289.994

La totalidad de los activos financieros corrientes tiene un vencimiento superior a tres meses y no superior a doce meses.

Activos financieros disponibles para la venta

Si bien no se han producido movimientos significativos durante el año 2012 en este epígrafe de Activos financieros, debe indicarse que, con fecha 18 de enero de 2012, la Sociedad firmó una escritura de venta de 13.625 acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. a una sociedad vinculada a una entidad financiera. La citada compraventa de acciones, que representan un 3,07 % del capital social de esta sociedad ha tenido su eficacia, tras los plazos necesarios para el posible ejercicio de adquisición preferente del resto de socios, el 23 de enero de 2013, fecha en la que se ha firmado la escritura de ratificación de la citada operación.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado

No se han producido movimientos en este epígrafe en el año 2012.

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

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

El saldo al cierre de los préstamos y cuentas a cobrar se aproxima al valor razonable y la mayor parte de los préstamos y cuentas a cobrar corrientes tienen establecida duración anual con prórroga tácita por un año y está previsto que esta prórroga se produzca en el año 2013.

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

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

Créditos con empresas de control conjunto:

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

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

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

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

En el ejercicio 2012 el Grupo no ha reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos.

Créditos con empresas vinculadas:

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

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

(i) Préstamos e intereses devengados:

Las altas que se producen en el 2012 corresponden a los intereses devengados en el ejercicio.

(i) Otras cuentas financieras:

En fecha 5 de julio de 2012 la Sociedad Dominante transmitió a Rayet Medio Ambiente, S.L., sociedad participada por el accionista Grupo Rayet, S.A.U., su posición en la UTE I-15, en la que la Sociedad ostentaba un 19,89 %. La Sociedad Dominante había realizado hasta esa fecha aportaciones a la citada UTE por un importe total de 4.629 miles de euros. Las aportaciones realizadas a esta U.T.E. estaban recogidas a 31 de diciembre de 2011, una vez descontado el correspondiente pasivo integrado proporcionalmente en función de la citada participación del 19,85%, como una cuenta corriente mantenida con Uniones Temporales de Empresas dentro del saldo de 4.019 miles de euros que reflejaba esta partida a 31 de diciembre de 2011. Dado que la Sociedad Dominante no tiene a 31 de diciembre de 2012 ninguna participación en la U.T.E. I-15 y que los dos partícipes actuales en la misma forman parte del grupo de empresas de Grupo Rayet, S.A.U., se ha procedido a registrar el citado importe de 4.629 miles de euros como una cuenta corriente mantenida con sociedades vinculadas.

(ii) Deterioro de crédito con empresas vinculadas:

Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a la Sociedad Dominante en los primeros meses del año 2011, que había iniciado un proceso de refinanciación de su endeudamiento y del de sus empresas filiales, en el que se incluía la solicitud de declaración de concurso voluntario por parte de una de estas últimas. Teniendo en cuenta que desde el año 2008 hasta la fecha de emisión de las Cuentas Anuales de la Sociedad del año 2010, Grupo Rayet, S.A.U. había venido reduciendo el importe de la deuda que mantenía con la Sociedad y que en el año 2011 se había

registrado una cancelación vía compensación por importe de 4.299 miles de euros, atendiendo a las perspectivas de evolución poco favorables del sector y en la medida en que el proceso de refinanciación estaba en una fase incipiente, la Sociedad Dominante, siguiendo el principio de prudencia, decidió dotar una provisión por deterioro del préstamo estimada en base a la información disponible, por un importe de 10.000 miles de euros. Dicha dotación se registró en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la Cuenta de Resultados Consolidada del año 2011.

En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. La Sociedad Dominante hizo una primera evaluación del impacto que esta situación pudiera tener en sus estados financieros y la comunicó a través de Información Complementaria a la Declaración Intermedia del tercer trimestre del año 2012 de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes. Esta información está accesible en el Registro Oficial de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Posteriormente la Sociedad Dominante ha realizado un análisis del impacto que la situación del proceso concursal de Grupo Rayet, S.A.U. pudiera tener sobre los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 31 de diciembre de 2012, evaluando que dicho impacto quedaría asociado a la cobrabilidad de los créditos que mantiene frente a Grupo Rayet, S.A.U. y sus sociedades dependientes. Como consecuencia de dicho análisis, la Sociedad Dominante ha registrado una provisión adicional de deterioro por importe de 17.853 miles de euros de forma que tanto el nominal como los intereses devengados quedan provisionados en su totalidad. Asimismo, se ha realizado una evaluación del impacto que la situación de Grupo Rayet, S.A.U. pudiera tener sobre la cobrabilidad de la cuenta financiera que la Sociedad Dominante ostenta frente a la UTE I-15. En este caso, si bien la situación concursal no afecta de manera directa al desarrollo de las obras que son objeto de la actividad de dicha U.T.E., la Sociedad Dominante, siguiendo el principio de prudencia, ha registrado una provisión por deterioro por la totalidad del saldo. La provisión adicional registrada en el año 2012 por estos dos conceptos asciende a 22.482 miles de euros y se recoge en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

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

Créditos a empresas asociadas:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos en concepto de “Créditos a empresas asociadas” corresponden a los créditos concedidos a las empresas asociadas de la Sociedad Dominante. El principal componente de este saldo en ambas fechas, es el préstamo participativo concedido a la participada Landscape Ebrosa, S.L. por importe de 32.819 miles de euros. La retribución de este préstamo participativo se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales.

En los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se han devengado ingresos por intereses financieros del préstamo participativo mencionado en el párrafo anterior.

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

Otros créditos:

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

elementos que hagan necesario registrar un deterioro de este crédito. El efecto financiero de la actualización de esta cuenta a cobrar se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Por otra parte, la disminución de los créditos con terceros se debe a la cancelación de un préstamo concedido por el negocio conjunto Reyall Landscape, S.L. a los dos socios del mismo, que participan en dicho negocio conjunto al 50% cada uno de ellos. El efecto de la cancelación en los Activos financieros corrientes del Estados Financieros Intermedios Condensados ha sido de 1.693 miles de euros y corresponde a la baja del derecho de cobro del Grupo frente a terceros por la integración de la parte proporcional que le corresponde del derecho de cobro frente al otro socio. Al mismo tiempo que se produce esta cancelación del activo, se ha registrado igualmente la baja del pasivo correspondiente a la deuda mantenida por el Grupo con el negocio conjunto, una vez hechas las eliminaciones correspondientes de saldos intergrupo. El importe de la baja de este pasivo ha sido, igualmente, de 1.693 miles de euros (ver Nota 11.2). Este pasivo estaba registrado en el epígrafe de Pasivos Financieros Corrientes de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2011.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

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

Este epígrafe incluye básicamente las imposiciones a plazo fijo y los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2011 un importe de 72 miles de euros mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. A 31 de diciembre de 2012 los depósitos y fianzas incluyen 4 miles de euros mantenidas con Nova Caixa Galicia Banco, S.A..

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

7. Existencias

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

	31.12.2011	31.12.2011
Suelo	1.002.440.211	1.540.801.554
Promoción en curso	5.354.628	14.246.690
Promociones terminadas	133.631.189	150.744.278
Anticipos a proveedores	27.682.765	16.504.039
Otras	1.116.741	1.826.154
Coste	1.170.225.534	1.724.122.715
Deterioro	(320.905.522)	(419.474.862)
Valor neto contable	849.320.012	1.304.647.853

La práctica totalidad de las existencias a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en Nota 11.1, (préstamos bilaterales promotor y suelo) y el pago de una cuenta con Hacienda Pública por aplazamientos de pago de impuestos por distintos conceptos impositivos.

Cuando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, como ha sido el caso, el Grupo revisa que

el valor razonable no sea superior al valor neto contable de las existencias basándose para ello en los informes de expertos independientes. El valor razonable de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2012 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (Knight Frank España, S.A.).

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 el Grupo ha reconocido un importe neto de recuperación de deterioro de 99.580 miles de euros (36.254 miles de euros de pérdidas por deterioro en 2011), debido al efecto neto del registro de deterioro y a la aplicación de la provisión por este concepto en las ventas realizadas en el año 2012.

Durante el ejercicio 2012 se han capitalizado gastos financieros y similares por importe de 262 miles de euros (595 miles de euros en 2011). El tipo de interés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados ha sido de Euribor más un diferencial entre 1 y 1,5 puntos, tanto en el ejercicio 2012 como en el 2011.

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

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

Del saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" al 31 de diciembre de 2012 existe un importe de 6.615 miles de euros (6.615 miles de euros en 2011) de valor neto contable que corresponde a importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos ascienden a 16.886 miles de euros (16.886 miles de euros en 2011). Estos anticipos corresponden a importes entregados a cuenta a proveedores para la adquisición de terrenos sobre la base de contratos privados de compra-venta. En estos contratos se establecen transmisiones futuras de terrenos fijando el precio total de la operación y no existen cláusulas suspensivas o resolutorias expresas ni otras diferentes a las habituales en este tipo de operaciones.

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Estados Financieros Intermedios Condensados a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 presenta la siguiente composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipos en promociones	1.917.959	2.474.589
Anticipos en ventas de terrenos	3.659.890	3.659.890
Otros	131.503	103.116
	<u>5.709.352</u>	<u>6.237.595</u>

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

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2012 que ascienden a 28.391 miles de euros (171.819 miles de euros en 2011), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 5.578 miles de euros (6.135 miles de euros en 2011). Dentro del importe a 31 de diciembre de 2011 se incluía un contrato de compraventa con la sociedad NCG Grupo Inmobiliario, S.L., perteneciente a NCG Corporación Industrial, S.L., accionista de la Sociedad Dominante, por importe de 21.320 miles de euros. Este compromiso estaba sometido a condiciones suspensivas que quedaron cumplidas en enero de 2012, fecha en la que se perfeccionó la transmisión. Adicionalmente, existía un contrato de compraventa con una sociedad vinculada a un miembro del consejo de administración por valor de venta de 1.639 miles de euros que ha sido resuelto durante el año 2012 (Nota 20).

8. Efectivo y equivalentes al efectivo

Este epígrafe comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre los saldos retribuidos durante el año 2012 ha sido un tipo mercado que oscila entre el 0,10% y el 0,50%. Su saldo al 31 de diciembre de 2012 de 2.435 miles de euros se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2012, 240 miles de euros no están disponibles, dado que han sido pignoralos para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos bilaterales.

El saldo a 31 de diciembre de 2012 incluye un importe de 66 miles de euros (6 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) mantenidos con Nova Caixa Galicia Banco, S.A., entidad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (Nota 20).

9. Instrumentos financieros derivados

El único derivado que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2012 es un contrato de permuta de tipo de interés y opción CAP por un valor nominal de 1.021 miles de euros, (2.516 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) el cual se paga a un interés fijo de 3,55%, si el Euribor es menor a 4% y en caso contrario se paga Euribor menos 0,25% y se cobra un interés variable referenciado al Euribor, con vencimiento en julio de 2013 (Nota 11.2).

Los instrumentos financieros derivados 31 de diciembre de 2012 y 2011 se contabilizan por su valor razonable y corresponden a derivados no eficientes. Los instrumentos financieros derivados se clasifican de acuerdo a la NIIF 7 dentro del Nivel 2 de acuerdo con la mencionada norma.

Este derivado ya existía a 31 de diciembre de 2011 y no se han producido variaciones significativas en su valor razonable en el año finalizado el 31 de diciembre de 2012.

10. Patrimonio Neto

Reducción de Capital Social de la Sociedad Dominante

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, de fecha 26 de abril de 2012, aprobó una reducción de capital social por un importe de 243.227.617 euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido por consecuencia de pérdidas. Este acuerdo fue elevado a escritura pública el 19 de junio de 2012 e inscrito en el Registro Mercantil el 9 de agosto de 2012. Los términos de la reducción son los siguientes:

- (i) En primer lugar se aplican a la compensación parcial de los resultados de ejercicios anteriores, por un importe de 635.960.848 euros, las siguientes reservas:
- 1.- La prima de emisión por importe de 568.901.529 euros;
 - 2.- Otras reservas voluntarias por importe de 63.491.864 euros;
 - 3.- El importe de la reserva legal que excede del diez por ciento del capital social, una vez practicada la reducción, es decir, 3.567.455 euros.

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

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

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

Composición del Capital Social

Tras esta reducción de capital, la composición del Capital Social de la Sociedad Dominante y el número de acciones propias son las que se resumen a continuación:

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

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

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

Acciones propias

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

Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante es negativo en 46.659 miles de euros a 31 de diciembre de 2012. A efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, debe considerarse lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre, 5/2010 de 31 de marzo, y Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia.

El Real Decreto Ley 10/2008 establecía en su Disposición adicional única que no deberían ser consideradas a los efectos de la aplicación del supuesto contemplado en los artículos 163.1 y 260.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (sustituídos por los artículos 327 y 363 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). "... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias". Esta disposición se establecía como de aplicación excepcional en los dos ejercicios sociales que se cerraran a partir de la entrada en vigor de la disposición.

Posteriormente, el Real Decreto Ley 5/2010 de 31 de marzo, el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, han ampliado la vigencia de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de Diciembre, anteriormente mencionado, de manera que ésta ha quedado extendida hasta el año 2013.

De este modo, a efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 del TRLSC, el patrimonio neto computable de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2012 es el que se muestra a continuación:

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

(*) Los préstamos participativos corresponden a los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2012 de los tramos de financiación de intereses que tienen tal carácter de participativo según la descripción que de este tipo de préstamos se recoge en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas vigentes de carácter fiscal y de fomento. (Nota 11.1)

(**) La Sociedad Dominante ha considerado razonable incluir en el cómputo del patrimonio neto, a los efectos indicados, no solo las provisiones de deterioro correspondientes a los activos de su propiedad, sino también las pérdidas por deterioro de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias de sus sociedades participadas que se han registrado en la Sociedad a través de la depreciación de las inversiones en patrimonio.

A 31 de diciembre de 2012 el Patrimonio Neto se encuentra por encima del Capital Social, por lo que, a dicha fecha, la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de desequilibrio patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

11. Pasivos financieros

11.1 Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	879.357.665	48.328.608	464.920.304	50.485.924
Préstamo sindicado	-	-	699.911.376	6.953.532
Línea de crédito intereses	-	-	75.553.298	-
Crédito dotación liquidez	-	-	47.804.185	-
Otros préstamos	25.134.550	-	22.860.631	-
Pólizas de crédito	15.803.330	456.118	12.892.256	-
Intereses	11.519.159	-	16.781.814	-
Total	931.814.704	48.784.726	1.340.723.864	57.439.456

Proceso de restructuración de deuda bancaria:

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

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

A continuación se detallan los aspectos más relevantes del acuerdo de refinanciación.

Premisas y pactos del Acuerdo de Refinanciación

El 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante firmó con la práctica totalidad de sus entidades financieras un Acuerdo Marco de Refinanciación. Las premisas de la reestructuración de endeudamiento financiero recogidas en dicho acuerdo son:

- (i) Transformación de la financiación sindicada (Préstamo sindicado, Contrato de crédito para la financiación de intereses y Contrato de Crédito para la Dotación de Liquidez, cuyas características se detallan más adelante) en tantas financiaciones bilaterales como entidades participaban en la misma, con la introducción de términos y condiciones que permiten una operativa más flexible a la Sociedad, mejoran su situación financiera y son más acordes a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora.
- (ii) Otorgamiento de líneas de crédito adicionales que permiten garantizar la viabilidad a medio plazo.
- (iii) Adquisición de determinados activos por algunas entidades para la cancelación de la deuda financiera.
- (iv) Dar posibilidad en el futuro de adquisición por parte de las entidades de activos que permitan reducir el endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.
- (v) Refinanciación de la totalidad del endeudamiento financiero que no se cancele mediante las operaciones de compra anteriormente citadas, incluyendo, entre otras cuestiones, la extensión de los plazos de vencimiento del mismo y la articulación de mecanismos que permitan carencia de principal e intereses.

Con anterioridad a la firma del Acuerdo Marco las entidades acreedoras y la Sociedad Dominante suscribieron pactos por los que se formalizaban las operaciones anteriores, los cuales quedaron sometidos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Estas condiciones suspensivas fueron declaradas cumplidas en el propio Acuerdo Marco de Refinanciación de 18 de enero de 2012.

Los acuerdos, pactos y garantías que forman parte del Acuerdo de Refinanciación son los siguientes:

- (i) Cancelación de garantías hipotecarias de financiación sindicada.
- (ii) Cancelación de prendas y financiación sindicada.
- (iii) Adquisiciones de activos mediante contratos privados de compraventa que quedaron elevados a público con carácter simultáneo al otorgamiento del Acuerdo de Refinanciación. Se firmaron operaciones de

compraventa de activos (activos inmobiliarios y participaciones en sociedades) con 9 entidades financieras o sociedades pertenecientes a sus grupos empresariales, operaciones que supusieron una reducción de endeudamiento financiero con efectos 18 de enero de 2012, por un importe total de 357.427 miles de euros.

(iv) Modificación de la Financiación Bilateral existente y otorgamiento de financiaciones bilaterales resultantes o adicionales, mediante acuerdos por los que:

- La Sociedad Dominante y cada uno de sus acreedores bilaterales novan los contratos bilaterales preexistentes (con excepción de dos entidades que no forman parte de la financiación sindicada y representan un 1,08 % de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2011). Las novaciones contemplan carencia en el pago de principal e intereses hasta el 28 de diciembre de 2016.
- Las entidades que participaban en la financiación sindicada otorgan financiación bilateral resultante de la ruptura de la financiación sindicada y se otorgan, en su caso, garantías reales sobre activos inmobiliarios y participaciones en sociedades que garantizaban la financiación sindicada.
- Determinadas entidades otorgan financiación adicional para dotar de liquidez a la Sociedad y para atender costes del proceso de refinanciación y de mantenimiento de los activos. En cuanto a la dotación de liquidez comprometida asciende a 49.300 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011 se había dispuesto, a través de operaciones de compraventa de activos y de fórmulas transitorias de liquidez de un importe total de 16.300 miles de euros quedando, por tanto, pendiente de disponer un importe de 33.000 miles de euros. El importe disponible de esta línea de liquidez a 31 de diciembre de 2012 es de 5.858 miles de euros.

(v) Contratos privados de opción de compra.

La financiación bilateral otorgada resultante de la ruptura de la financiación sindicada, la dotación de liquidez, la financiación de los costes del proceso de reestructuración y del mantenimiento de los activos se articula a través de préstamos bilaterales que tienen las siguientes características:

- Tramos de la nueva financiación: Cada uno de los nuevos contratos recoge diferentes Tramos de financiación. Los Tramos, que son o no de aplicación, según la situación específica de cada entidad, son los siguientes:

Tramo A: Recoge la financiación de la financiación sindicada no cancelada a través de operaciones de compraventa de activos.

Tramo B: Recoge el importe de la financiación de las necesidades de liquidez de la Sociedad.

Tramo C: Corresponde al importe de los gastos de mantenimiento de los activos.

Tramo D: Recoge el importe de los costes asociados al proceso de reestructuración de deuda financiera.

Tramo E: Corresponde a la refinanciación, con los mismos fines, de los conceptos previstos en el Tramo 3 del Contrato de crédito para la financiación de intereses.

Tramo F: Tramo otorgado para dar cobertura a los intereses devengados por los importes dispuestos del resto de Tramos y de la financiación bilateral preexistente. Se crea un subtramo F1 que tiene un carácter de préstamo participativo a los efectos de lo dispuesto en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas vigentes de carácter fiscal y de fomento. Por lo tanto, y según lo dispuesto en el citado RD Ley, el importe dispuesto de este Tramo tendrá la consideración de patrimonio contable a los efectos de determinación de si la Sociedad se encuentra o no incurso en los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en la Ley de Sociedades de Capital.

- Tipo de interés: El tipo de interés aplicable es el Euribor más 2 puntos porcentuales.

- Fecha de vencimiento: La fecha de vencimiento final queda establecida en el día 28 de diciembre de 2016. Los subtramos F1 tienen establecidos vencimientos anuales con mecanismos de renovación automática hasta el 28 de diciembre de 2016.
- Se constituyen hipotecas sobre activos inmobiliarios y prendas sobre acciones propiedad de la Sociedad como garantía de todos los Tramos de financiación excepto el Tramo F1.
- No se establecen condicionantes en cuanto al cumplimiento de ningún ratio económico o financiero.

Estructura de vencimientos

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

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

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Estados Financieros Intermedios Condensados a 31 de diciembre de 2012 adjunto. En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación Consolidado adjunto. Por otra parte, debe indicarse que en la tabla de vencimientos se están reflejando los importes nominales de los préstamos, razón por la que los totales no coinciden con la tabla inicial de este apartado 11.1 ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado.

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

- 15.583 miles de euros corresponden a la deuda bancaria que queda cancelada con las operaciones de venta de participaciones que la Sociedad ostenta en Landscape Osuna, S.L. y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A que se describen en las Notas 1 y 6. Estas dos operaciones están pendientes de tener plena vigencia a 31 de diciembre de 2012, si bien la correspondiente a la venta de acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A , que supone una reducción de deuda de 2.607 miles de euros, ha culminado su eficacia en fecha 23 de enero de 2013.
- 12.965 miles de euros corresponden a la deuda con las dos entidades financieras que no han firmado el acuerdo de refinanciación y que representaban un 1,08% de la deuda existente a 31 de diciembre de 2011. La totalidad de este importe corresponde a préstamos bilaterales garantizados con activos hipotecados que están vencidos a 31 de diciembre de 2012. Al ser deudas bilaterales con garantía sobre activos cuyo Loan To value está por debajo del 100% cabe arbitrar fórmulas que permitan alcanzar un acuerdo con las dos entidades.
- 5.019 miles de euros corresponden a un crédito vencido otorgado por una entidad financiera a la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Actualmente se están negociando los términos de la novación de condiciones.
- El resto, 11.349 miles de euros, corresponde a intereses devengados a 31 de diciembre que tienen su

cobertura a través de préstamos, en su mayoría con vencimiento en el año 2016.

Información adicional sobre deuda bancaria

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2012, 78.772 miles de euros se corresponden con deudas con Nova Caixa Galicia Banco, entidad del grupo de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante (176.122 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

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

El tipo de interés medio de los pasivos financieros bancarios ha sido un 3,17% .

Los préstamos bilaterales derivados de la bilateralización del préstamo sindicado se encuentran contabilizados por su coste amortizado, el resto de la deuda se presenta a su valor razonable aproximado.

11.2. Otras deudas no comerciales

	2012		2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 20)	1.685.107	102.500	1.262.663	1.686.100
Con negocios conjuntos (Nota 20)	851	-	1.693.153	-
Con empresas asociadas (Nota 20)	1.288.160	-	1.266.753	-
Créditos de terceros	35.422.026	-	35.931.934	-
Derivados (Nota 9)	16.318	-	57.934	-
Depósitos y fianzas	2.598.623	374.143	3.311.239	521.149
Total	41.011.085	476.643	43.523.676	2.207.249

En la Nota 20 se detallan los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Las modificaciones más relevantes en relación con la situación a 31 de diciembre de 2011 son las siguientes:

Con empresas vinculadas: Otros créditos

La reducción deriva de la cancelación en el segundo semestre de 2012 de una deuda mantenida con una sociedad vinculada a un accionista minoritario, que presentaba un saldo de 566 miles de euros. Adicionalmente a esta reducción, se ha reclasificado de Pasivo no corriente a Pasivo corriente un importe de 1.584 miles de euros, dado que ha pasado a tener vencimiento a menos de un año.

Con negocios conjuntos

La disminución deriva de la cancelación de un préstamo concedido por el negocio conjunto Royal Landscape, S.L.. Esta sociedad tenía concedido a sus dos socios un préstamo que se ha cancelado durante el primer semestre del año 2012. Se produce una baja por este mismo concepto y este mismo importe en el Activo financiero corriente (ver Nota 6).

Con empresas asociadas

El saldo a 31 de diciembre de 2012 corresponde, al igual que a 31 de diciembre de 2011 al saldo de un préstamo más sus intereses devengados concedido por una empresa asociada. El préstamo está vencido en fase de renegociación actualmente.

12. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

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

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

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" de los Estados Financieros Intermedios Condensados a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el importe de los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron de los ejercicios 2006 y 2008 y que se generaron como consecuencia de asignar a los activos de los dos subgrupos adquiridos las plusvalías pagadas por la Sociedad Dominante. La disminución de los pasivos por impuestos diferidos se debe, principalmente, a la cancelación de los mismos como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar en el período y al registro de la cancelación de la provisión de deterioro de las existencias a las que se asignaron dichas plusvalías.

Activos por impuestos diferidos

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

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

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

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Deudas con partes vinculadas (Nota 20)	1.906.152	3.227.500
Deudas con negocios conjuntos (Nota 20)	887.945	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>36.756.539</u>	<u>39.809.375</u>
Total	39.550.636	43.924.820
Menos acreedores comerciales no corrientes	<u>5.000.000</u>	<u>5.032.255</u>
Acreedores comerciales corrientes	<u>34.550.636</u>	<u>38.892.565</u>

En la Nota 20 se detallan los saldos mantenidos con partes vinculadas.

La práctica totalidad del saldo de acreedores comerciales, tanto a largo como a corto plazo, está denominado en euros, siendo no significativo el saldo denominado en monedas distintas al euro.

El saldo contable al cierre de 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se aproxima al valor razonable.

14. Garantías

Al 31 de diciembre de 2012 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 26.436 miles de euros (28.313 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

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

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

No se han producido variaciones significativas en el año 2012 ni en los importes ni en los beneficiarios de las garantías otorgadas

15. Provisiones y Contingencias

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

	<u>31.12.2012</u>		<u>31.12.2011</u>	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Provisión de litigios y responsabilidades	4.802.040	2.126.140	8.279.113	2.917.822
Sociedades por el método de la participación	-	2.742.024	-	1.458.077
Otros pasivos	<u>8.437.473</u>	<u>-</u>	<u>9.030.488</u>	<u>-</u>
	<u>13.239.513</u>	<u>4.868.164</u>	<u>17.309.601</u>	<u>4.375.899</u>

15.1. Provisión de litigios y responsabilidades

El movimiento habido en el año 2012 en este epígrafe ha sido el siguiente:

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

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativos, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla la Sociedad Dominante en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2012 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. La dotación de la provisión por litigios y otras responsabilidades corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante. El importe de la dotación del año 2012 procede de una estimación del riesgo de varios litigios en los que está incurso el Grupo, ninguno de importe individualmente significativo, en función del nivel de probabilidad de ocurrencia evaluado por el Grupo.

En opinión de los administradores no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2012.

15.2. Provisiones por sociedades por el método de la participación

	<u>Sociedades método de la participación</u>
Al 31 de diciembre de 2011	1.458.077
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 5)	2.905.984
Traspaso de Inversiones en Asociadas a provisiones y otros pasivos	(1.622.037)
Al 31 de diciembre de 2012	2.742.024

En cada cierre contable, el Grupo revisa la valoración de las participaciones en las sociedades en las que mantiene influencia significativa, pero no tiene control (inversiones en asociadas) con el valor razonable. Cuando se identifica que el valor razonable resulta negativo, derivándose responsabilidades a asumir por el Grupo superiores al coste de las participaciones, ya sea por el porcentaje de capital en cartera o por existir compromisos en firme para asumir dicha pérdida, se registra la correspondiente provisión. Las sociedades por el método de la participación con valor razonable negativo al 31 de diciembre de 2012 son: Landscape Ebrosa, S.L., por el importe de 2.420 miles de euros (1.419 miles de euros al 31 de diciembre de 2011); Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., por el importe de 39 miles de euros (39 miles de euros en 2011) y Nova Panorámica, S.L. 283 miles de euros.

Las variaciones de la provisión de sociedades por el método de la participación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se corresponden principalmente por la corrección valorativa de los activos inmobiliarios de la participada Landscape Ebrosa, S.L..

15.3 Otros pasivos

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización de terrenos vendidos, en la que la Sociedad Dominante se hace cargo de las obras.

15.4 Contingencias

El Grupo aparece como demandado o codemandado en algunos litigios pendientes de resolución a 31 de diciembre de 2012, que tienen como asunto aspectos relacionados con la actividad desarrollada por el Grupo. La mayor parte de estas demandas se refieren a reclamaciones por vicios constructivos en promociones terminadas, resoluciones de contratos de venta de activos e impugnaciones de acuerdos municipales relativos a desarrollos de suelo. El importe total de las reclamaciones de aquellas demandas de cuantía determinada que se han estimado como de riesgo posible está recogido en la provisión para riesgos y gastos a 31 de diciembre de 2012. No se han producido cambios significativos en la situación de los dos procesos (Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara y acuerdos de la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. con la empresa pública Egusa) descritos en este apartado en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2011.

En opinión de los administradores, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados 31 de diciembre de 2012.

16. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se detallan a continuación:

Deudor	2012	2011
Impuesto sobre las ganancias	232.051	142.733
IVA	294.635	240.398
Retenciones	200.234	14.722
Otros conceptos	75.853	75.853
	802.773	473.706
Acreedor	2012	2011
Impuesto sobre las ganancias	2.300.868	9.151.066
IVA	12.766.055	12.840.176
Seguros sociales	40.427	143.426
Retenciones	473.014	154.732
Otros conceptos	-	2.363.704
	15.580.364	24.653.104

El saldo acreedor por Impuesto sobre las ganancias corresponde al saldo vivo del importe aplazado del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de la sociedad absorbida Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L...

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

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas

hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. La Sociedad Dominante recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. Este proceso de revisión no ha finalizado a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados. En opinión de los administradores de la Sociedad Dominante no se espera que el resultado de este proceso de revisión suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados a 31 de diciembre de 2012.

17. Ingresos y gastos de explotación

a) Importe neto de la cifra de negocio

Se detalla a continuación el desglose del Importe neto de la cifra de negocio a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

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

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

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

Durante el año 2012 se han realizado ventas a sociedades vinculadas a NCG Corporación Industrial, S.L., accionista de la Sociedad Dominante, por un importe de 36.021 miles de euros. (Nota 20)

b) Aprovisionamientos

El epígrafe de "Aprovisionamientos" recoge, fundamentalmente, el efecto de la variación de existencias por el registro del coste de venta asociado a las ventas del año. Su incremento en relación con el 2011 deriva de las ventas, especialmente de suelos, comentadas en el apartado a), importe neto de cifra de negocio.

c) Otros ingresos de explotación

El importe de 128.454 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2012 corresponde, en su mayor parte, a la reducción del importe de la deuda, acordada con las entidades financieras, para cubrir la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada al activo vendido.

Las operaciones que han dado lugar a esta cancelación de deuda están enmarcadas dentro del acuerdo de refinanciación de 18 de enero de 2012 y corresponden a ventas de suelo, ventas de edificaciones, ventas de inversiones inmobiliarias y de participaciones sociales de algunas de las sociedades participadas. Dentro de este importe 63.972 miles de euros corresponden a operaciones realizadas con sociedades pertenecientes al grupo de NCG Corporación Industrial, S.L..

d) Variación de las provisiones de tráfico

El epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" recoge principalmente el movimiento neto de las provisiones de deterioro de existencias por un total de 99.580 miles de euros. Esta reversión neta corresponde al registro de la baja de las provisiones asociadas a los activos de suelo y producto terminado vendidos durante el año 2012.

e) Gastos de personal

Dentro del epígrafe de Gastos de Personal se incluye una partida correspondiente a Indemnizaciones por importe de 1.135 miles de euros, que recoge el impacto de la reorganización realizada en el 2012.

La plantilla media del Grupo en el año 2012 ha sido de 53 personas frente a las 97 personas del año 2011.

f) Otros gastos de explotación

Se detallan a continuación las partidas que componen el epígrafe "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

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

El incremento en la partida Otros Tributos deriva de los Impuestos de plusvalía asociados a las ventas de activos realizadas en el año 2012.

En la partida Otros se recoge, fundamentalmente, la dotación a la provisión para litigios y responsabilidades.

Prácticamente la totalidad del resto de conceptos de este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada presenta reducciones en relación con mismo periodo de 2011, derivadas de las medidas de reducción de gastos operativos tomadas en los últimos años.

g) Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias

Este resultado corresponde a la diferencia entre precio de venta y Valor Neto Contable de las Inversiones Inmobiliarias que se han vendido en el año 2012. Se han transferido dos edificios de viviendas y una nave industrial y el coste de estos inmuebles dado de baja, asciende a 27.738 miles de euros, importe que representa la variación total del epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación Consolidado (Nota 4).

18. Gastos financieros

La reducción de Gastos Financieros en relación con año 2011 deriva de la reducción de deuda bancaria motivada por la cancelación de deuda de la Sociedad Dominante tras las operaciones de ventas de activos enmarcadas en el Acuerdo de Refinanciación.

El importe correspondiente a gastos financieros con partes vinculadas se recoge en la nota 20.

19. Ganancias por acción

(a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 10).

	2012	2011
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(76.725.468)	(96.418.721)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.279.216.912	1.280.145.353
Resultado básico por acción (euros)	(0,06)	(0,07)

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilutivas. No existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción ni a 31 de diciembre de 2012 y ni a 31 de diciembre de 2011.

La Sociedad Dominante no ha repartido ningún dividendo durante año 2012, ni en 2011.

20. Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

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

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, éste último se reserva formalmente, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, el conocimiento y la autorización de cualquier operación que la Sociedad Dominante realice con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas"). Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad Dominante.

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

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

SALDOS CON PARTES VINCULADAS 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO							
Activos financieros no corrientes (Nota 6)	32.554.801	-	-	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes (Nota 6)	165.598	4.074	-	32.907.364	40.777.046	-	73.854.082
Deudores comerciales	471.832	-	2.953	-	-	169.001	643.786
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	-	65.520	-	-	-	-	65.520
	33.192.231	69.594	2.953	32.907.364	40.777.046	169.001	107.118.189
PASIVO							
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	-	78.711.802	-	-	-	-	78.711.802
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11.2)	102.500	-	-	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 11.2)	101.507	-	1.583.600	851	1.288.160	-	2.974.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.052.392	-	789.025	887.945	-	64.735	2.794.097
	1.256.399	78.711.802	2.372.625	888.796	1.288.160	64.735	84.582.517

SALDOS CON PARTES VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2011

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave de dirección	Total
ACTIVO								
Activos financieros no corrientes (Nota 6)	26.902.253	-	-	-	-	172.216	-	27.074.469
Activos financieros corrientes (Nota 6)	261.083	4.074	-	-	37.306.743	40.525.367	-	78.097.267
Deudores comerciales	6.728	-	98.108	-	42.462	-	809.037	956.335
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	-	6.376	-	-	-	-	-	6.376
	27.170.064	10.450	98.108	-	37.349.205	40.697.583	809.037	106.134.447
PASIVO								
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	-	176.121.807	-	-	-	-	-	176.121.807
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11.2)	102.500	-	1.583.600	-	-	-	-	1.686.100
Pasivos financieros corrientes (Nota 11.2)	478.994	1.125	565.669	216.875	1.693.153	1.266.753	-	4.222.569
Acreedores Comerciales	2.394.463	-	789.025	-	887.945	-	44.012	4.115.445
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	-	163.924	163.924
	2.975.957	176.122.932	2.938.294	216.875	2.581.098	1.266.753	207.936	186.309.845

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2012 y 2011

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

Saldos con partes vinculadas

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

Transacciones con partes vinculadas

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

Compromisos con partes vinculadas

Compromisos con Grupo Rayet

- La Sociedad Dominante tiene suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet S.A.U.
 - Varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpiezas de oficinas por un importe total comprometido de 45 miles de euros.
 - Dos contratos de arrendamiento de oficinas sitas en sendos edificios ubicados en Madrid y Guadalajara, firmados en el ejercicio 2011. El importe total en concepto de arrendamiento de dichas oficinas, pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2011 es de 34 miles de euros.
- La Sociedad Dominante es garante solidaria del cumplimiento por parte de Grupo Rayet, S.A.U del contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble en Guadalajara, suscrito por esta sociedad con una entidad financiera. El capital pendiente de amortizar de este contrato es de 2.791 miles de euros y la duración del mismo se extiende hasta 12 de julio de 2023).
- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante ha constituido una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 Miles de Euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a la Sociedad Dominante según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15 (Nota 6) , de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.
- A 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante tenía suscrito un contrato de ejecución de obra con Rayet Construcción, S.L. El importe total del contrato ascendía a 2.398 miles de euros. En el mes de julio de 2013 la Sociedad Dominante transmitió el terreno en el que se estaba desarrollando esta obra junto con la edificación en curso. Como resultado de esta transmisión se produjo la cancelación de dicho contrato de obra y de este compromiso.
- En febrero de 2009 Grupo Rayet, S.A.U. transmitió a la Sociedad Dominante todos y cada uno de los derechos ostentados en la U.T.E. E.P. Iriepal. En relación con esta operación y, en el caso de que se produjeran determinadas circunstancias que pudieran derivar en una corrección valorativa a la baja de los derechos transmitidos, Grupo Rayet, S.A.U. estaría obligada a paliar el menoscabo que en su caso pudiera producirse.
- La Sociedad Dominante suscribió el 28 de junio de 2010 un contrato de línea de capital. De acuerdo con los términos del contrato, una de las condiciones a las que estará sujeta la realización de cada Notificación de

Suscripción es que Grupo Rayet, S.A.U., haya entregado al suscriptor en préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción.

Compromisos con NCG Corporación Industrial, S.L.

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

Compromisos con personal clave

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

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

- En relación a los compromisos asumidos por Urbanitum Future, S.L. y Quabit Inmobiliaria, S.A.: (i) la novación del contrato de compraventa de edificabilidad neta suscrito entre Urbanitum Future, S.L. y Quabit Inmobiliaria, S.A., modificándose la forma de pago de los gastos de urbanización del sector que serán abonados directamente por Urbanitum Future, S.L. al agente urbanizador Grupo Rayet, y consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. del importe correspondiente a las obras pendientes de ejecución; y (ii) la resolución del compromiso de la Sociedad Dominante de transmitir a Urbanitum Future, S.L. el resto de edificabilidad neta y, consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la parte proporcional de los importes entregados a cuenta.
- En cuanto a las obligaciones existentes entre Grupo Rayet, S.A.U. y Urbanitum Future, S.L., la resolución del contrato por el cual la primera debía poner a disposición de la segunda edificabilidad en el Sector I-15 Alovera, y la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la cantidad entregada a cuenta más una indemnización en concepto de daños y perjuicios; articulándose dicha devolución mediante la compensación del crédito que ostentaba Urbanitum Future, S.L. frente a Grupo Rayet S.A.U. con los importes que debería ser abonados por Urbanitum a Grupo Rayet, S.A.U., en su condición de agente urbanizador.

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

Consejo de Administración y alta dirección

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

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Disposición Final 5.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Consejo de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar un informe anual sobre las remuneraciones de sus consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la Sociedad Dominante aprobada por el Consejo para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las

retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros. Dicho informe será difundido y sometido a votación en la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante que se celebre, como punto separado del orden del día y con carácter consultivo, poniéndose a disposición de los Accionistas al tiempo de la publicación del anuncio de su convocatoria.

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

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta y corresponden a los importes devengados que podrán diferir ligeramente de las cantidades satisfechas dado que en años anteriores han venido registrándose provisiones para algunos de los conceptos retributivos.

Al cierre del ejercicio 2012 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2012, al igual que en 2011, no existían anticipos entregados a los Consejeros actuales o anteriores de la Sociedad, ni compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2012 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 20.000 miles de euros.

21. Contratos de construcción

No ha habido variaciones significativas en la cartera de pedidos de la actividad constructora respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2011.

22. Compromisos

La situación en relación a los compromisos adquiridos por el Grupo no ha variado significativamente respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2011.

23. Combinaciones de negocio

Combinación de negocio por adquisición de control por etapas

Según se indica en Nota 1, en fecha 18 de enero de 2012 se hizo efectiva una operación de compraventa de participaciones de la sociedad Parque Las Cañas, S.L. al cumplirse las condiciones suspensivas definidas en el contrato privado de compraventa firmado el 16 de enero de 2012 por la Sociedad Dominante y el otro socio de esta sociedad. Mediante esta operación, la Sociedad Dominante adquiere al otro socio la totalidad de las participaciones que el mismo poseía en la citada sociedad y que representaban un 49% de los derechos económicos de este negocio conjunto. Con esta operación la Sociedad Dominante quedó como único socio de esta participada. Como consecuencia de esta adquisición, esta sociedad participada deja de ser considerada como un negocio conjunto y pasa a convertirse en una sociedad dependiente.

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

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

Valor razonable del 49% de los activos y pasivos adquiridos

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

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

El coste de las existencias se ajustó de acuerdo al valor de mercado determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, Knight Frank España, S.A a 31 de diciembre de 2011. Las valoraciones de estas existencias han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). Los activos restantes, cuentas por cobrar, no han sido deteriorados y se espera que el total de los importes sean cobrados.

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

Desde la fecha de la adquisición, Parque Las Cañas, S.L. ha aportado al Grupo Quabit una pérdida neta de 530 miles de euros.

24. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación no existen hechos posteriores relevantes a desglosar en estos estados financieros intermedios condensados consolidados.

ANEXO I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	Valencia	99,56%	-	(i)	a	(1)	C
Astroc Hungary, L.L.C. (**)	Budapest	-	99,56%	(ii)	a	(1)	C
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	95,00%	-	(i)	a	(1)	C
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	100,00%	-	(i)	a	(2)	C
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(1)	C
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	-	(i)	a	(3)	C
Parque Las Cañas S.L.	Madrid	100%	-	(i)	a	(2)	C

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

(**) Sociedad en proceso de liquidación

Supuesto por el que consolida:

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

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
(ii) Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U

Actividad:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
(2) Promoción inmobiliaria.
(3) Gestión de Comunidades.

Auditor:

- C No auditada por no estar obligado a ello.

ANEXO II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	47,50%	a	(ii)	(3)	C
Landscape Ebrosa, S.L.	Zaragoza	49,50%	-	a	(i)	(1)	A
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	a	(i)	(2)	C
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(2)	C
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (**)	Castellón	40,00%	-	a	(i)	(2)	C

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

(**) Sociedad en proceso de liquidación

Supuesto por el que consolida:

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

Sociedad titular de la participación:

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

Actividad:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción de terrenos.
- (3) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

Auditor:

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

ANEXO III

Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Participación							
Denominación Social	Domicilio	Directa	Indirecta (*)	Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad	Auditor
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	B
Landscape Grupo Lar, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	A
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	B
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	A
Reyal Landscape, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	B
Programas de Actuación de Balears, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(2)	B

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

Supuesto por el que consolida:

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

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.

Actividades:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
(2) Promoción de terrenos.

Auditor:

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

ANEXO IV

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

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