

**QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio
de 2011

Índice

Nota	Pág.	
	Balance de situación consolidado a 30 de junio de 2011.....	2
	Cuenta de resultados consolidada a 30 de junio de 2011.....	4
	Estado de resultado global consolidado a 30 de junio de 2011.....	5
	Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 30 de junio de 2011.....	6
	Estado de flujos de efectivo consolidado a 30 de junio de 2011.....	7
1	Introducción e Información general corporativa.....	8
2	Bases de presentación.....	9
3	Información financiera por segmentos.....	12
4	Activos financieros.....	16
5	Existencias.....	19
6	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	20
7	Instrumentos financieros derivados.....	20
8	Patrimonio Neto.....	20
9	Pasivos Financieros.....	22
10	Impuestos diferidos.....	25
11	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	26
12	Garantías.....	26
13	Provisiones y contingencias.....	27
14	Ingresos y gastos de explotación.....	29
15	Gastos financieros.....	30
16	Ganancias por acción.....	30
17	Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas.....	31
18	Contratos de construcción.....	37
19	Compromisos.....	37
20	Hechos posteriores.....	37
	Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación.....	38
	Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación.....	39
	Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación.....	40
	Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación.....	41

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2011
(En Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2011 (no auditado)	31/12/2010 (auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles		16.970.314	16.984.364
Inmovilizado material		3.137.162	3.390.138
Inversiones inmobiliarias		78.302.684	78.217.874
Inversiones en asociadas		5.465.258	5.218.927
Activos financieros no corrientes	4	49.112.477	57.868.269
Otros activos no corrientes	13	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	10	34.683.234	37.853.405
Total activo no corriente		211.105.591	222.967.439
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	5	1.329.100.218	1.437.682.300
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		29.216.431	31.594.983
Activos financieros corrientes	4	87.062.694	90.215.732
Administraciones Públicas deudoras		590.381	807.642
Otros activos corrientes		2.548.998	2.993.192
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	14.235.200	11.583.664
Total activo corriente		1.462.753.922	1.574.877.513
TOTAL ACTIVO		1.673.859.513	1.797.844.952

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

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2011
(En Euros)**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30/06/2011 (no auditado)	31/12/2010 (auditado)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	8	256.029.071	256.029.071
Prima de emisión de acciones		568.901.529	568.901.529
Acciones propias	8	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles		4.847.600	4.847.600
Otras reservas		(698.915.819)	(582.666.310)
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante		(34.978.977)	(116.249.509)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		95.517.524	130.496.501
Intereses minoritarios		846.557	870.498
Total patrimonio neto		96.364.081	131.366.999
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		65.391	65.641
Deudas con entidades de crédito	9	56.622.106	54.693.700
Pasivos financieros no corrientes	9	2.202.613	2.191.382
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	11	5.000.000	5.950.000
Pasivos por impuestos diferidos	10	34.683.234	37.853.405
Provisiones para riesgos y gastos	13	7.913.846	9.165.689
Total pasivo no corriente		106.487.190	109.919.817
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	9	1.322.954.676	1.403.439.353
Pasivos financieros corrientes	9	44.711.692	45.136.746
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	53.002.280	61.639.899
Anticipos de clientes	5	12.351.510	12.849.873
Administraciones Públicas acreedoras		27.550.004	23.345.990
Otros pasivos corrientes		10.438.080	10.146.275
Total pasivo corriente		1.471.008.242	1.556.558.136
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.673.859.513	1.797.844.952

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

Der

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 30 DE JUNIO DE 2011
(En Euros)**

		30/06/2011	30/06/2010
	Nota	(no auditado)	(no auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	14	98.011.613	58.881.729
Aprovisionamientos	14	(156.648.363)	(69.162.248)
Otros ingresos de explotación	14	17.646.861	1.701.050
Variación de las provisiones de tráfico	14	45.522.106	2.866.283
Gastos de personal		(3.798.572)	(3.745.480)
Deterioro del inmovilizado		-	2.634
Amortización		(274.495)	(296.700)
Otros gastos de explotación	14	(8.333.400)	(12.682.898)
Resultados por venta de inmovilizado		179	(10.743)
Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo	1	(550.592)	-
Resultado de explotación		(8.424.663)	(22.446.373)
Ingresos financieros		1.098.119	3.268.537
Gastos financieros	15	(27.706.166)	(24.410.297)
Resultado financiero neto		(26.608.047)	(21.141.760)
Resultado de inversiones en asociadas		29.268	(1.675.517)
Resultados antes de impuestos		(35.003.442)	(45.263.650)
Impuestos		524	(18.701)
Resultado neto		(35.002.918)	(45.282.351)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(34.978.977)	(45.050.308)
Intereses minoritarios		(23.941)	(232.043)
Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	16	(0,03)	(0,04)
Diluidas	16	(0,03)	(0,04)

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2011
(En Euros)

	30 de junio de 2011 (no auditado)		30 de junio de 2010 (no auditado)			
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
RESULTADO NETO DEL PERIODO	(34.978.977)	(23.941)	(35.002.918)	(45.050.308)	(232.043)	(45.282.351)
OTROS RESULTADOS GLOBALES:						
En diferencias en conversión	-	-	-	(1.269.732)	-	(1.269.732)
Diferencias de conversión en moneda extranjera de estados financieros	-	-	-	(1.269.732)	-	(1.269.732)
TOTAL OTROS RESULTADOS GLOBALES	-	-	-	(1.269.732)	-	(1.269.732)
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL PERIODO	(34.978.977)	(23.941)	(35.002.918)	(46.320.040)	(232.043)	(46.552.083)

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 30 DE JUNIO DE 2011 (En Euros)

	Capital Social (Nota 8)	Prima de emisión de acciones	Acciones Propias (Nota 8)	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Diferencias en conversión	Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2009 (auditado)	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(432.904.182)	-	(150.152.971)	973.319	247.328.486
Total resultado global del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010	-	-	-	-	-	(1.269.732)	(45.050.308)	(232.043)	46.552.083
Aplicación de resultado	-	-	-	(150.152.971)	-	-	150.152.971	-	-
Otros	-	-	-	390.844	(390.844)	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2010 (no auditado)	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(582.666.309)	(1.660.576)	(45.050.308)	741.276	200.776.403
Total resultado global del período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2010	-	-	-	-	-	1.977.744	(71.199.201)	129.222	(69.092.235)
Salida del perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	(317.168)	-	-	(317.168)
Saldo al 31 de diciembre de 2010 (auditado)	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 del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2011	-	-	-	-	-	-	(34.978.977)	(23.941)	(35.002.918)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(116.249.509)	-	116.249.509	-	-
Saldo al 30 de junio de 2011 (no auditado)	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(698.915.819)	-	(34.978.977)	846.557	96.364.081

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

Ja

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2011 (En Euros)

	30/06/2011 (No auditado)	30/06/2010 (No Auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	(35.003.442)	(45.263.650)
Ajustes al resultado		
Amortización de activos no corrientes	274.495	296.700
Deterioro de activos y variación de provisiones	(45.522.106)	(6.327.381)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(17.269.619)	2.019.533
Resultado financiero neto	26.608.047	21.141.760
Imputación a resultados de ingresos a distribuir	(251)	(251)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	(179)	10.743
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	550.592	-
Resultados de participaciones en asociadas	(29.268)	1.675.517
Resultado ajustado	(70.391.731)	(26.447.029)
Pagos por impuestos de las ganancias	(855.511)	(1.098.020)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	(72.911)	311.686
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas	(928.422)	(786.334)
Existencias y pagos anticipados	153.473.566	65.323.376
De cuentas a cobrar y depósitos	220.092	8.155.511
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	173.290	(9.783.330)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación	153.866.948	63.695.557
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	82.546.795	36.462.194
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones		
Activos financieros	(2.320.833)	(889.435)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(32.741)	(721.700)
Otros activos	(633.297)	(694.718)
	(2.986.871)	(2.305.853)
Desinversiones		
Entidades control conjunto, vinculadas y asociadas	2.111	-
Intereses cobrados	83.619	184.572
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	-	1.724
Activos financieros y otras inversiones	10.837.872	7.566.814
	10.923.602	7.753.110
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	7.936.731	5.447.257
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Intereses pagados	(22.355.239)	(21.706.029)
Amortización financiación con entidades de crédito	(87.466.823)	(52.871.166)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	22.345.014	30.907.439
Amortización de financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas	(366.733)	(6.238)
Obtención de otra financiación	1.042.168	247.235
Amortización de otra financiación	(1.030.377)	(1.276.641)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(87.831.990)	(44.705.400)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2.651.536	(2.795.949)
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del ejercicio	11.583.664	15.524.203
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	14.235.200	12.728.254

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 30 de junio de 2011 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

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, 6º, 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 o figura que la sustituya, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat 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.

Las acciones representativas del capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 24 de mayo de 2006.

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

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

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

En 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

El único cambio que se ha producido en el perímetro de consolidación en el primer semestre de 2011 ha sido la salida del perímetro de la sociedad dependiente Terramar Desarrollos Urbanos, S.L.. La salida del perímetro se debe a la disolución de la sociedad por liquidación. Como consecuencia de esta liquidación se ha registrado una pérdida en la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2011 por un importe de 6 miles de euros. Adicionalmente, se ha reducido la participación que la Sociedad Dominante poseía en la U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L., que ha pasado de ser un 30% a ser un 0,01%. Esta reducción en la participación ha supuesto una pérdida de 551 miles de euros que aparece recogida en el epígrafe "Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo" de la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2011.

2. Bases de presentación

2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2011 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 2010.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 22 de febrero de 2011 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 2010 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 2010, han sido aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 28 de Junio de 2011.

Los principios y políticas contables utilizadas 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 2010.

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 2010.

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 AISB, aprobadas por la Unión Europea.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los 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 2010, excepto por las siguientes normas e interpretaciones:

- NIC 32 "Clasificación de las emisiones de derechos".
- NIC 24 "Desgloses sobre partes vinculadas".
- CINIIF 19 "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio".
- CINIIF 14 "Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación".
- Mejoras a las NIIF (mayo 2010).

La adopción de estas normas, interpretaciones y modificaciones no han tenido impacto significativo en la posición financiera, ni en los resultados del Grupo.

El Grupo no ha adoptado de forma anticipada ninguna norma, interpretación o modificación publicada, que todavía no esté vigente.

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 30 de junio de 2011, las correspondientes al 31 de diciembre de 2010, para el Balance de Situación Consolidado, y al 30 de junio de 2010, para los otros Estados Financieros.

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 2010, los administradores consideraban que el entorno económico general y la situación poco favorable del sector inmobiliario suponían elementos de riesgo en el marco de la actividad desarrollada por el Grupo. La lenta recuperación del crecimiento económico y generación de empleo se han mantenido durante el primer semestre de 2011 afectando tanto al mercado de vivienda como de suelo, y por tanto a la capacidad de generar liquidez y poner en valor los activos del Grupo.

El Grupo ha venido tomando medidas para mitigar los impactos desfavorables derivados de esta situación, mediante actuaciones sobre aquellos parámetros no dependientes de factores exógenos y mediante la obtención de autorización de las entidades financieras para el aplazamiento de algunas obligaciones asociadas a la línea de liquidez obtenida en el año 2009. En todo caso, considerando que se estaba reduciendo el margen de maniobra para compensar los efectos desfavorables de la situación del mercado, los administradores consideraron conveniente proceder a la revisión del plan de negocio de la Sociedad Dominante e iniciar los contactos con sus entidades financieras con la finalidad de obtener el soporte financiero necesario para el desarrollo de la actividad adaptada a este entorno.

Consecuentemente, y tal como se indica en la Nota 9, la Sociedad Dominante se encuentra actualmente en proceso de reestructuración de su deuda financiera. Durante el primer semestre de 2011 se ha procedido a realizar una revisión de su plan de negocio, iniciando los contactos con sus entidades financieras acreedoras para fijar las bases de un Acuerdo de Refinanciación.

Con posterioridad a la remisión del hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado 28 de junio, y de conformidad con el contenido del mismo, la Sociedad Dominante ha suscrito un Acuerdo Marco de Refinanciación con las entidades financieras que constituyen el comité de coordinación del proceso de refinanciación y que representan más de un 50% de su deuda financiera. Las características más significativas de dicho acuerdo son:

- Reducción del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante mediante la realización de operaciones de compraventa de activos,
- Bilateralización de la financiación sindicada, y
- Refinanciación a largo plazo de toda la deuda financiera de los distintos acreedores financieros de la Sociedad Dominante, así como de sus intereses, en condiciones homogéneas.

Este Acuerdo Marco de Refinanciación está siendo sometido a la aprobación de la totalidad de las entidades financieras acreedoras de la Sociedad Dominante.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la materialización del Acuerdo de Refinanciación en los términos que han quedado fijados en el acuerdo de intenciones, podrá garantizar a medio plazo el desarrollo de su actividad, razón por la que estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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 2010.

3. Información Financiera por segmentos

A 30 de junio de 2011, 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 y construcción. 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.

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 resultados consolidados por segmentos para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2011 y 30 de junio de 2010 se detallan a continuación:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2011 DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 30 DE JUNIO DE 2011. RESULTADOS

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
INGRESOS ORDINARIOS	28.204.821	68.383.755	1.128.511	294.526	98.011.613
Total Ingresos	28.204.821	68.383.755	1.128.511	294.526	98.011.613
Aprovisionamientos	(66.479.641)	(90.432.430)	(59.738)	323.446	(156.648.363)
Otros ingresos de explotación	17.254.693	149.717	203.706	38.745	17.646.861
Variación de las provisiones de tráfico	30.657.670	14.181.775	(11.666)	694.327	45.522.106
Gastos de personal	(498.696)	(727.695)	(124.674)	(2.447.507)	(3.798.572)
Amortización	-	(11.244)	(21.305)	(241.946)	(274.495)
Otros gastos de explotación	(555.252)	(2.118.848)	(486.465)	(5.172.835)	(8.333.400)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	179	179
Resultado por venta de participaciones de empresas del grupo	(550.592)	-	-	-	(550.592)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.033.003	(10.574.970)	628.369	(6.511.065)	(8.424.663)
Ingresos financieros	18.736	18.612	-	1.060.771	1.098.119
Gastos financieros	(5.753.418)	(3.898.445)	(646.268)	(17.408.035)	(27.706.166)
Resultado financiero neto	(5.734.682)	(3.879.833)	(646.268)	(16.347.264)	(26.608.047)
Resultado de inversiones en asociadas	29.268	-	-	-	29.268
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.327.589	(14.454.803)	(17.899)	(22.856.329)	(35.003.442)

201

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 30 DE JUNIO DE 2010. RESULTADOS

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	3.424.783	54.369.743	971.674	115.529	58.881.729
Total Ingresos	3.424.783	54.369.743	971.674	115.529	58.881.729
Aprovisionamientos	(3.799.268)	(65.290.940)	(59.841)	(12.199)	(69.162.248)
Otros ingresos de explotación	23.281	1.149.226	349.038	179.505	1.701.050
Variación de las provisiones de tráfico	753.569	349.392	-	1.763.322	2.866.283
Gastos de personal	(143.702)	(613.609)	(6.296)	(2.981.873)	(3.745.480)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	-	2.634	2.634
Amortización	(3.644)	(8.994)	(21.321)	(262.741)	(296.700)
Otros gastos de explotación	(917.531)	(5.317.647)	(804.167)	(5.643.553)	(12.682.898)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(10.743)	(10.743)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(662.512)	(15.362.829)	429.087	(6.850.119)	(22.446.373)
Ingresos financieros	138.762	6.158.497	-	(3.028.722)	3.268.537
Gastos financieros	(3.058.369)	(6.939.034)	(465.708)	(13.947.186)	(24.410.297)
Resultado financiero neto	(2.919.607)	(780.537)	(465.708)	(16.975.908)	(21.141.760)
Resultado de inversiones en asociadas	(1.009.681)	(660.386)	-	(5.450)	(1.675.517)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.591.800)	(16.803.752)	(36.621)	(23.831.477)	(45.263.650)

La totalidad de las transacciones del periodo terminado a 30 de junio de 2011 y 2010 se realizaron dentro del territorio nacional.

A continuación se recoge la distribución por segmentos de los Balances de Situación Consolidados a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2011 DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 30 DE JUNIO DE 2011. BALANCE

	A	B	C	D	TOTAL
OTRA INFORMACIÓN					
Inversiones	-	-	84.809	10.500	95.309
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	78.302.683	-	78.302.683
Inmovilizado material y activos intangibles	17.448.386	359.388	67.478	2.232.224	20.107.476
Existencias	1.134.265.176	194.835.042	-	-	1.329.100.218
Resto	198.880.668	29.734.930	17.393.492	340.046	246.349.136
TOTAL ACTIVO	1.350.594.230	224.929.360	95.763.653	2.572.270	1.673.859.513
Pasivos del segmento	606.657.436	103.748.304	38.380.472	828.709.220	1.577.495.432
TOTAL PASIVO	606.657.436	103.748.304	38.380.472	828.709.220	1.577.495.432

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2010. BALANCE

	A	B	C	D	TOTAL
OTRA INFORMACIÓN					
Inversiones	1.343	271.496	148.130	34.527	455.496
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	78.217.874	-	78.217.874
Inmovilizado material y activos intangibles	17.500.786	382.008	72.891	2.418.817	20.374.502
Existencias	1.140.766.340	294.645.101	-	2.270.859	1.437.682.300
Resto	206.822.957	38.663.813	15.469.516	614.590	261.570.276
TOTAL ACTIVO	1.365.089.483	333.690.922	93.760.281	5.304.266	1.797.844.952
Pasivos del segmento	659.970.073	171.830.621	42.106.745	792.570.514	1.666.477.953
TOTAL PASIVO	659.970.073	171.830.621	42.106.745	792.570.514	1.666.477.953

de

4. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	30.06.2011		31.12.2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	9.546.574	-	9.636.605	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados mantenidos para negociar	-	45.800	-	2.192.480
Préstamos y cuentas a cobrar	39.120.617	82.722.801	47.807.037	76.811.742
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	445.286	4.294.093	424.627	11.211.510
	49.112.477	87.062.694	57.868.269	90.215.732

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones permanentes en sociedades que no forman parte del perímetro de consolidación dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

No se han producido variaciones significativas en este epígrafe en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2011.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados mantenidos para negociar

A 30 de junio de 2011, al igual que a 31 de diciembre de 2010, la totalidad de los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado se corresponde con participaciones en fondos de inversión inferiores al 1% en el patrimonio de cada uno de ellos. La reducción de este concepto en relación con 31 de diciembre de 2010 se debe a la enajenación de un fondo de inversión.

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	30.06.2011		31.12.2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos a empresas de control conjunto	172.216	37.193.253	-	37.041.469
Créditos a empresas vinculadas	26.371.843	2.803.688	25.922.230	6.803.360
Créditos a empresas asociadas	-	40.375.010	9.500.000	30.799.800
Otros créditos	12.576.558	2.350.850	12.384.807	2.167.113
	39.120.617	82.722.801	47.807.037	76.811.742

Los créditos y préstamos a cobrar no presentan un valor razonable que difiera significativamente del valor en libros al no existir contratos significativos que presenten remuneración fija.

Los vencimientos por año de los créditos a largo plazo a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 se detallan a continuación:

Vencimientos	30.06.2011	31.12.2010
A menos de un año	-	-
De 1 a 2 años	11.233.122	21.884.807
De 2 a 5 años	<u>27.887.495</u>	<u>25.922.230</u>
Total	39.120.617	47.807.037

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 que no han sido eliminados en el proceso de consolidación. La retribución de los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales.

A continuación se detalla la composición de los préstamos con negocios conjuntos a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010:

	30.06.2011		31.12.2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	32.542.446	-	32.512.447
Préstamos ordinarios	172.216	4.579.683	-	4.465.234
Intereses de préstamos ordinarios	-	69.771	-	61.694
Intereses de préstamos participativos	-	1.353	-	2.094
	172.216	37.193.253	-	37.041.469

Créditos a empresas vinculadas

El incremento en el Activo no corriente de este epígrafe corresponde a los intereses devengados en el primer semestre por el crédito concedido a la empresa vinculada Grupo Rayet S.A.U..

La disminución del importe contabilizado en el Activo Corriente se debe, principalmente, al cobro mediante compensación de deuda corriente mantenida con sociedades pertenecientes a Grupo Rayet, en función de los términos acordados en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" firmado entre Quabit Inmobiliaria, S.A. y el Grupo Rayet, S.A.U. en 25 de enero de 2011. Los términos de este acuerdo aparecen descritos en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2010.

Créditos a empresas asociadas

Al 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010, 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

es

Ebrosa, S.L. por importe de 32.819 miles de euros. Al 30 de junio de 2011, los 9.500 miles de euros que aparecían a 31 de diciembre de 2010 clasificados como Activo no corriente han pasado a tener un vencimiento inferior a 12 meses, por lo que se han reclasificado a Activo financiero corriente. 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.

Otros créditos

No se han producido variaciones significativas en esta partida.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	30.06.2011		31.12.2010	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	2.621.253	-	10.730.296
Depósitos y fianzas	45.286	1.672.840	424.627	481.214
	445.286	4.294.093	424.627	11.211.510

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.

La totalidad de las imposiciones a plazo fijo del Grupo están pignoradas al 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010. La variación de las imposiciones incluidas en el activo corriente es el resultado, en su mayor parte, de la disminución de los compromisos asociados a las imposiciones pignoradas a 31 de diciembre de 2010.

El importe de Imposiciones a plazo del activo corriente recoge 1.504 miles de euros correspondientes a una imposición a plazo fijo con Nova Caixa Galicia sociedad vinculada a un accionista de la sociedad dominante.

En el importe de depósitos y fianzas a 30 de junio de 2011 se incluyen saldos con accionistas de la Sociedad Dominante por un valor de 72 miles de euros (72 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

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

5. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	<u>30.06.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Suelo	1.545.680.423	1.537.687.891
Promoción en curso	13.933.778	79.231.296
Promociones terminadas	161.705.649	257.190.718
Anticipos a proveedores	12.709.165	16.790.079
Otras	1.690.697	2.510.838
Coste	1.735.719.712	1.893.410.822
Deterioro	(406.619.494)	(455.728.522)
Valor neto contable	1.329.100.218	1.437.682.300

La práctica totalidad de las existencias a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010, tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en Nota 9 (préstamos bilaterales promotor y suelo, el préstamo sindicado, el contrato de crédito para la dotación de liquidez y el contrato de crédito para la financiación de intereses) y el pago de deuda con Hacienda Pública por el aplazamiento de pago de varios impuestos.

La última valoración disponible de los activos inmobiliarios del Grupo es la que realizaron expertos independientes a 31 de diciembre de 2010.

Del importe total de existencias, 1.132.775 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (1.223.723 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

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

El saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" recoge principalmente los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos ascienden a 17.995 miles de euros (16.771 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones que a 30 de junio de 2011 ascienden a 46.609 miles de euros (51.204 miles de euros a 31 de diciembre de 2010), aproximadamente, y los anticipos recibidos a 12.226 miles de euros (12.377 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 presenta la siguiente composición:

	<u>30.06.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Anticipos en promociones	2.437.413	2.751.674
Anticipos en ventas de terrenos	9.788.461	9.624.540
Obra certificada por anticipado	-	473.659
Otros	125.636	-
	12.351.510	12.849.873

A 30 de junio de 2011 existen compromisos de venta de un terreno con una empresa vinculada por un importe de 1.639 miles de euros, según se detalla en la Nota 17.

6. Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 30 de junio de 2011, 2.077 miles de euros (3.638 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos bilaterales.

El saldo a 30 de junio de 2011 incluye un importe de 997 miles de euros (214 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) mantenidos con Nova Caixa Galicia sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante.

7. Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio de 2011, el Grupo mantiene un contrato de permuta de tipo de interés y opción CAP por un valor nominal de 3.247 miles de euros, 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 9).

Los instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 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.

No se han producido variaciones significativas en este epígrafe en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2011.

8. Patrimonio Neto

Capital Social y Acciones Propias

No se han producido movimientos ni de capital social ni de acciones propias en el periodo de seis meses terminado a esa fecha.

La composición del capital social de la Sociedad Dominante, Quabit Inmobiliaria, S.A., a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Nº Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Acciones ordinarias	Acciones propias
1.280.145.353	0,20	256.029.071	1.280.145.353	928.441

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2011 se detallan a continuación:

Sociedad	Porcentaje de participación	
	30/06/2011	31/12/2010
Grupo Rayet, S.A.U.	49,932%	53,49%
Martibalsa, S.L.	24,580%	24,58%

Con fecha 23 de Marzo de 2011 Grupo Rayet, S.A.U. remitió información relevante a la CNMV en relación con los compromisos asumidos con motivo de la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre las acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.. En dicha información Grupo Rayet, S.A.U. comunicó que su participación en la Sociedad Dominante había bajado hasta un 49,932%, quedando el free float situado en el 21,432% a esa fecha.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 28 de junio de 2011, acordó delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar, en una o varias veces, aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad Dominante en la fecha de la autorización. Todo ello con facultad de sustitución y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 22 de junio de 2010.

Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante asciende a 52.366 miles de euros a 30 de junio de 2011. 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 y 5/2010 de 31 de marzo.

El RD 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 RD Ley 5/2010 de 31 de marzo estableció en su Artículo 1: "... Se renueva, sin solución de continuidad y a todos los efectos legales, durante los dos ejercicios sociales que se cierren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, la aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición adicional única del Real Decreto-ley 10/2008, de 12 de diciembre."

La Sociedad Dominante ha registrado en el periodo que va desde el 1 de enero de 2008 hasta 30 de junio de 2011, pérdidas (netas de recuperaciones) por deterioro derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias, de su propiedad directa por un total de 149.271 miles de euros.

Por lo tanto, el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante a los efectos de lo previsto en los artículos 327 y 363 de la Ley de sociedades de capital, asciende a 201.637 miles de euros a 30 de junio de 2011, importe que se encuentra por encima de los valores mínimos recogidos en los citados artículos, por lo que la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos contemplados en los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación al contrato de línea de capital no se han recibido solicitudes de suscripción de nuevas acciones ni se han modificado las condiciones descritas en la nota 16 de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2010.

9. Pasivos financieros

El desglose de los pasivos financieros no comerciales del Grupo a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 en función del vencimiento de los mismos es el siguiente:

30 de junio de 2011	30/06/2012	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito								
Préstamos hipotecarios	31.219.925	236.360.667	79.402.153	9.979.403	8.046.298	148.546.949	23.332.453	536.887.848
Préstamo sindicado	-	70.478.267	103.021.705	137.362.273	384.547.900	-	-	695.410.145
Línea de crédito intereses	-	6.216.174	9.324.261	12.432.348	34.188.957	-	-	62.161.740
Crédito dotación liquidez	9.981.415	37.140.517	-	-	-	-	-	47.121.932
Otros préstamos	5.244.614	-	-	-	-	-	-	5.244.614
Pólizas de crédito	-	2.332.088	5.483.879	-	-	714.041	-	8.530.008
Acreedores arrendamiento financiero	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos descontados	10.737.980	-	-	-	-	-	-	10.737.980
Intereses	13.482.515	-	-	-	-	-	-	13.482.515
Total	70.666.449	352.527.713	197.231.998	159.774.024	426.783.155	149.260.990	23.332.453	1.379.576.782
Otras deudas no comerciales								
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 17)	1.349.735	-	1.583.600	-	-	-	102.500	3.035.835
Con negocios conjuntos (Nota 17)	1.672.522	-	-	-	-	-	-	1.672.522
Con empresas asociadas (Nota 17)	2.187.770	-	-	-	-	-	-	2.187.770
Créditos de terceros	35.738.993	-	-	-	-	-	-	35.738.993
Derivados (Nota 7)	70.755	-	-	-	-	-	-	70.755
Depósitos y fianzas	3.691.917	516.513	-	-	-	-	-	4.208.430
Total	44.711.692	516.513	1.583.600	-	-	-	102.500	46.914.305
Total pasivos financieros	115.378.141	353.044.226	198.815.598	159.774.024	426.783.155	149.260.990	23.434.953	1.426.491.087

31 de diciembre de 2010	2011	2012	2013	2014	2015	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito							
Préstamos hipotecarios	16.787.648	248.673.322	85.125.312	7.778.488	8.055.837	268.761.977	635.182.584
Préstamo sindicado	-	70.172.761	102.606.350	136.808.466	382.876.367	-	692.463.944
Línea de crédito intereses	-	5.034.951	7.552.426	10.069.901	27.692.229	-	50.349.507
Crédito dotación liquidez	9.981.415	33.837.503	-	-	-	-	43.818.918
Otros préstamos	4.943.021	91.740	-	-	-	-	5.034.761
Pólizas de crédito	1.841.808	2.096.075	4.437.114	-	-	-	8.374.997
Acreeedores arrendamiento financiero	3.523	-	-	-	-	-	3.523
Efectos descontados	10.762.441	-	-	-	-	-	10.762.441
Intereses	12.142.378	-	-	-	-	-	12.142.378
Total	56.462.234	359.906.352	199.721.202	154.656.855	418.624.433	268.761.977	1.458.133.053
Otras deudas no comerciales							
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 17)	1.451.809	-	1.583.600	-	-	102.500	3.137.909
Con negocios conjuntos (Nota 17)	1.834.691	-	-	-	-	-	1.834.691
Con empresas asociadas (Nota 17)	2.159.326	-	-	-	-	-	2.159.326
Créditos de terceros	35.890.150	-	-	-	-	-	35.890.150
Derivados (Nota 7)	134.744	-	-	-	-	-	134.744
Depósitos y fianzas	3.666.026	505.282	-	-	-	-	4.171.308
Total	45.136.746	505.282	1.583.600	-	-	102.500	47.328.128
Total pasivos financieros	101.598.980	360.411.634	201.304.802	154.656.855	418.624.433	268.864.477	1.505.461.181

(a) Deudas con entidades de crédito:

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 Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2011 adjunto. El detalle anterior presenta el endeudamiento bancario en función de su vencimiento, ascendiendo el importe presentado en el pasivo corriente y con vencimiento posterior a 30 de junio de 2012 a 1.262.885 miles de euros (1.349.551 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2011). 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.

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2011, 170.918 miles de euros se corresponden con deudas con Nova Caixa Galicia, entidad del grupo de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante (167.888 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

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 3,63 % (2,73% en el primer semestre del año 2010).

En el caso del préstamo sindicado se encuentra contabilizado por su coste amortizado, el resto de la deuda se presenta a su valor razonable aproximado.

Préstamo sindicado, línea de crédito de intereses y Crédito dotación liquidez:

Las condiciones de vencimientos, garantías y cumplimiento de una serie de obligaciones de carácter financiero referenciados a los Estados Financieros Individuales de la Sociedad Dominante se detallan en la Nota 20 a) de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2010. En cuanto al cumplimiento de ratios, su obligación se inicia el 31 de diciembre de 2011.

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados la Sociedad Dominante ha obtenido autorización de las entidades financieras para aplazar hasta 30 de septiembre de 2011 la reducción del importe máximo del Tramo 2 de la línea de liquidez.

Otros préstamos El importe de 5.245 miles de euros a 30 de junio de 2011 (5.034 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) corresponde a préstamos sin garantía hipotecaria obtenidos para la financiación de la actividad habitual del Grupo.

Préstamos hipotecarios bilaterales: El saldo a 30 de junio de 2011 de los préstamos hipotecarios bilaterales asciende a 536.888 miles de euros (635.183 miles de euros a 31 de diciembre de 2010), que tienen constituida garantía hipotecaria sobre Existencias, Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias.

Otras deudas con entidades de crédito: Adicionalmente, el Grupo posee líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 35.408 miles de euros (37.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) del cual se ha dispuesto la cantidad de 19.268 miles de euros (19.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2010), siendo el importe disponible, para finalidades específicas y en determinadas condiciones, a 30 de junio de 2011 de 16.140 miles de euros (18.363 miles de euros a 31 de diciembre de 2010). Las pólizas de crédito con vencimientos a largo plazo son aquéllas que tienen un vencimiento superior a 12 meses y no tienen renovación tácita anual.

Reestructuración de deuda financiera:

Actualmente la Sociedad Dominante se encuentra en proceso de reestructuración de su deuda financiera. Durante el primer semestre de 2011 se ha procedido a realizar una revisión de su plan de negocio, iniciando los contactos con sus entidades financieras acreedoras para fijar las bases de un Acuerdo de Refinanciación.

Con posterioridad a la remisión del hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado 28 de junio, y de conformidad con el contenido del mismo, la Sociedad Dominante ha suscrito un Acuerdo Marco de Refinanciación con las entidades financieras que constituyen el comité de coordinación del proceso de refinanciación y que representan más de un 50% de su deuda financiera. Las características más significativas de dicho acuerdo son:

- Reducción del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante mediante la realización de operaciones de compraventa de activos,
- Bilateralización de la financiación sindicada, y
- Refinanciación a largo plazo de toda la deuda financiera de los distintos acreedores financieros de la Sociedad Dominante, así como de sus intereses, en condiciones homogéneas.

Este Acuerdo Marco de Refinanciación está siendo sometido a la aprobación de la totalidad de las entidades financieras acreedoras de la Sociedad Dominante.

Asimismo, en el marco del proceso de refinanciación con entidades participantes en el mismo, también se están renegociando las siguientes situaciones:

- Renegociación de un préstamo de financiación de suelo por importe nominal de 1.250 miles de euros, más sus correspondientes intereses, así como de un préstamo por importe de 705 miles de euros, del que la Sociedad Dominante es garante, que se encuentran en ambos casos vencidos.
- Renegociación de un préstamo vencido concedido por una sociedad participada a la Sociedad Dominante por un importe nominal de 1.131 miles de euros, así como los intereses devengados a 30 de junio de 2011 por importe de 97 miles de euros.

(b) Otras deudas no comerciales

No ha habido variaciones significativas en este epígrafe en el primer semestre de 2011.

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe "Otros créditos" corresponde principalmente a préstamos recibidos de otros socios minoritarios, los cuales remuneran a un tipo de interés de mercado.

Créditos de terceros

El epígrafe "Créditos de terceros" recoge principalmente créditos de sociedades dependientes y bajo control conjunto con sus otros socios.

10. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son 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 del deterioro de las existencias a las que se asignaron dichas plusvalías.

Activos por impuestos diferidos

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

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010, se detalla a continuación:

	<u>30.06.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Deudas con partes vinculadas (Nota 17)	6.894.943	11.324.448
Deudas con negocios conjuntos y empresas asociadas (Nota 17)	887.945	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>50.219.392</u>	<u>55.377.506</u>
Total	58.002.280	67.589.899
Menos acreedores comerciales no corrientes	<u>5.000.000</u>	<u>5.950.000</u>
Acreedores comerciales corrientes	53.002.280	61.639.899

A 30 de junio de 2011, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 6.102 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades del grupo de Grupo Rayet, S.A.U. (10.535 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) y 789 miles de euros corresponden a importes pendientes de pago derivados de trabajos de construcción realizados por otras sociedades accionistas (738 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) (Nota 17).

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 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 se aproxima al valor razonable.

12. Garantías

A 30 de junio de 2011 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 40.147 miles de euros (46.110 miles de euros a 31 de diciembre de 2010). El Grupo tiene avales recibidos a 30 de junio de 2011 por importe de 3.800 miles de euros concedidos por Nova Caixa Galicia sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (7.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

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>30.06.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	17.584.783	17.584.783
Garantías prestadas a terceros	<u>6.847.614</u>	<u>3.805.614</u>
	24.432.397	21.390.397

Las garantías prestadas a empresas del Grupo a 30 de junio de 2011 corresponden a préstamos, pólizas de crédito y avales concedidos a las sociedades Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., Nova Panorámica, S.L.,

Masía de Montesano, S.L., Programas de Actuación Baleares, S.L. y Landscape Osuna, S.L. en las que la Sociedad Dominante actúa como fiador en función de su porcentaje de participación en dichas sociedades.

Los avales prestados a terceros incluyen la garantía concedida al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, por un importe de 3.042 miles de euros (Nota 17).

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 2.964 miles de euros (2.964 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

13. Provisiones y Contingencias

Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido en el primer semestre de 2011 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	Litigios y otras	Sociedades método de la participación	Total
A 31 de diciembre de 2010	7.539.245	1.626.444	9.165.689
Cargo/(abono) a la cuenta de resultados	843.407	-	843.407
Recuperaciones	(714.750)	-	(714.750)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación	-	217.063	217.063
Aplicaciones	(1.597.563)	-	(1.597.563)
A 30 de junio de 2011	6.070.339	1.843.507	7.913.846

Los movimientos del año 2011 corresponden a aplicaciones y recuperaciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. A 30 de junio de 2011 la mayor parte del saldo de 6.070 miles de euros corresponde a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante.

El importe más significativo reflejado en los apartados de Recuperaciones y Aplicaciones corresponde a la nueva estimación realizada en relación con la demanda interpuesta por Affirma Consultores, S.L. El 27 de abril de 2009 Affirma Consultores S.L. interpuso una demanda contra la Sociedad Dominante por una presunta infracción de marca. El juicio se celebró el 26 de enero de 2011. Con fecha 22 de abril de 2011 se ha dictado Sentencia por la que se fija una indemnización a ser satisfecha por la Sociedad Dominante por un importe de 1.093 miles de euros. Affirma ha pedido la ejecución provisional de la Sentencia, que le ha sido admitida por el Juzgado habiendo abonado la Sociedad Dominante 1.429 miles de euros en concepto de principal más costas. Ambas partes han formalizado el Recurso de Apelación contra la citada Sentencia, encontrándose el mismo pendiente de resolución.

Contingencias

(i) El Tribunal Supremo en sentencia del 4 de mayo de 2010 declaró la nulidad del acuerdo de aprobación del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara por no justificar el cumplimiento del artículo 30.1b) de la Ley de Costas. La Sociedad Dominante tiene adjudicada la condición de agente urbanizador del citado sector, encontrándose a 30 de junio de 2011 finalizadas y recepcionadas las obras de urbanización interior y giradas las correspondientes cuotas a los distintos propietarios y la primera cuota de la retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento. Actualmente, la Sociedad Dominante ha preparado un nuevo Plan Parcial que dé cobertura al Sector, subsanando aquellos defectos por los que el mismo fue declarado nulo. Con fecha 18 de julio de 2011 el Ayuntamiento de Almenara ha procedido a aprobar el referido instrumento de planeamiento, quedando pendiente de presentación y aprobación los subsiguientes instrumentos de gestión.

5

Una vez aprobados el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, Quabit Inmobiliaria, S.A. podrá volver a reclamar los importes de la retasación de cargas, cuyo cobro por el momento se ha suspendido. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 30 de junio de 2011 ascienden a 3.375 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación Consolidado adjunto.

(ii) Con fecha 20 enero de 2006 se firmó un acuerdo entre la empresa pública Egusa y la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. para llevar a cabo el desarrollo conjunto de la actuación urbanística en la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) del Polígono II de Port Saplaya, Valencia . Con este objeto se acordó constituir una sociedad con el nombre de Alboraya Marina Nova, S.L.. Los detalles de los compromisos en relación con las participaciones sociales de esta sociedad y los desembolsos realizados por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se recogen en la Nota 31 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2010.

El 3 de junio de 2010 Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. recibió la notificación de la sentencia dictada por el Juzgado de lo contencioso administrativo nº 4 de Valencia, que anula y deja sin efecto el concurso convocado por Egusa por el que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. fue adjudicatario de la participación en la actuación urbanística. Dicha Sentencia ha sido recurrida y el recurso está pendiente de Sentencia. En virtud del contrato firmado entre Egusa y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., en caso de Sentencia desestimatoria del recurso, se produciría una causa objetiva de incumplimiento de dicho contrato, facultando a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L a resolver el mismo y solicitar a Egusa la devolución de las cantidades entregadas (23.434 miles de euros) o de instar y tramitar ante el Ayuntamiento de Alboraya los procedimientos necesarios para la obtención de derechos urbanísticos que poder transmitir a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. por importe igual a las aportaciones entregadas a Egusa o la entrega de participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L.

(iii) Adicionalmente, el Grupo aparece como demandado o codemandado en algunos litigios pendientes de resolución a 30 de junio de 2011, 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 están recogidas en la provisión para riesgos y gastos a 30 de junio de 2011.

En opinión de los administradores, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados a 30 de junio de 2011.

14. Ingresos y gastos de explotación

a) Importe neto de la cifra de negocios

Se detalla a continuación el desglose del importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2011 y 2010:

	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Venta de solares	26.120.545	13.383
Venta de edificaciones	68.383.755	54.369.743
Ingresos de contratos de construcción	2.084.276	3.411.400
Alquiler de inmuebles	1.128.511	971.674
Prestación de servicios	294.526	115.529
	<u>98.011.613</u>	<u>58.881.729</u>

El negocio del Grupo no está sujeto a la estacionalidad de las ventas. En el primer semestre de 2011 se han realizado operaciones de venta de activos, a dos sociedades vinculadas a entidades financieras, por importe de 81,7 millones de euros.

b) Aprovisionamientos

La variación del epígrafe de "Aprovisionamientos" de 87.486 miles de euros recoge, fundamentalmente, el efecto de la variación de existencias por el registro del coste de venta asociado a las ventas del periodo.

c) Otros ingresos de explotación

El importe de 17.647 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2011 corresponde, en su mayor parte, a la reducción del importe de la deuda, acordada con el acreedor, para igualar el importe de la misma al precio de venta.

d) Variación de las provisiones de tráfico

El epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de importe 45.522 miles de euros corresponde principalmente a la reversión de las provisiones de deterioro de existencias por un total de 45.390 miles de euros. Esta reversión corresponde al registro de la baja de las provisiones asociadas a los activos vendidos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2011.

e) Otros gastos de explotación

Se detalla a continuación el desglose de "Otros gastos de explotación" a 30 de junio de 2011 y 2010:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Arrendamientos	465.632	612.363
Servicios profesionales	1.579.145	1.256.858
Otros servicios profesionales	1.813.672	3.811.888
Publicidad y propaganda	476.975	1.733.329
Otros tributos	1.554.325	3.156.031
Reparaciones y mantenimiento	190.787	306.674
Primas de seguros	315.232	304.098
Suministros	293.620	289.701
Otros	1.644.012	1.211.956
	8.333.400	12.682.898

15. Gastos financieros

El incremento en Gastos financieros en relación con el primer semestre de 2010 se debe, fundamentalmente, al incremento en el tipo de interés medio de los pasivos financieros, que ha pasado del 2,73% en el primer semestre de 2010 al 3,63 % en el primer semestre de 2011.

16. 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 8).

	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(34.978.977)	(45.050.308)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.279.216.912	1.279.216.912
Resultado básico por acción (euros)	(0,03)	(0,04)

(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 30 de junio de 2011 ni a 30 de junio de 2010.

La Sociedad Dominante no ha repartido ningún dividendo durante el período finalizado a 30 de junio de 2011 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010.

17. 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.

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.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2011 DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



SALDOS CON PARTES VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2011

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	CxG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	UTES	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	Personal de dirección	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Total
ACTIVO									
Activos financieros no corrientes (Nota 4)	26.443.970	-	-	172.216	-	-	-	-	26.616.186
Activos financieros corrientes (Nota 4)	2.803.688	1.504.074	-	4.019.107	33.174.146	40.375.010	-	-	81.876.025
Deudores comerciales	74.465	-	98.108	-	42.463	-	756.045	-	971.081
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 6)	-	997.308	-	-	-	-	-	-	997.308
	29.322.123	2.501.382	98.108	4.191.323	33.216.609	40.375.010	756.045	-	110.460.600
PASIVO									
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	-	170.917.518	-	-	-	-	-	-	170.917.518
Pasivos financieros no corrientes (Nota 9)	102.500	-	1.583.600	-	-	-	-	-	1.686.100
Pasivos financieros corrientes (Nota 9)	101.731	3.375	965.670	-	1.672.522	2.187.770	-	278.959	5.210.027
Acreedores comerciales corrientes (Nota 11)	6.102.138	-	789.025	887.945	-	-	3.780	-	7.782.888
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	-	163.924	-	163.924
	6.306.369	170.920.893	3.338.295	887.945	1.672.522	2.187.770	167.704	278.958	185.760.457

De

SALDOS CON PARTES VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2010

	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	CxG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
ACTIVO							
Activos financieros no corrientes (Nota 4)	25.994.356	-	-	-	-	9.500.000	35.494.356
Activos financieros corrientes (Nota 4)	6.803.360	7.604.074	-	-	37.041.469	30.799.800	82.248.703
Deudores comerciales	602.089	-	738.143	-	42.462	-	1.382.694
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 6)	-	214.357	-	-	-	-	214.357
	33.399.805	7.818.431	738.143	-	37.083.931	40.299.800	119.340.110
PASIVO							
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	-	167.888.142	-	-	-	-	167.888.142
Pasivos financieros no corrientes (Nota 9)	102.500	-	1.583.600	-	-	-	1.686.100
Pasivos financieros corrientes (Nota 9)	171.132	-	1.280.677	-	1.834.691	2.159.326	5.445.826
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	10.535.423	-	789.025	4.500	-	887.945	12.216.893
	10.809.055	167.888.142	3.653.302	4.500	1.834.691	3.047.271	187.236.961

Jen

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas a 30 de junio de 2011 y 2010

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2011

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Empresas multigrupo	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Ventas y prestaciones de servicios:							
Ventas y ejecución de obra	-	-	-	-	-	-	-
Prestaciones Servicios	-	-	-	-	-	-	-
Compras y otros gastos:							
Aprovisionamientos	188.471	-	-	-	-	994	189.465
Otros gastos de explotación	523.960	74.331	-	-	-	6.389	604.680
Compra de inmovilizado	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos financieros	449.614	8.888	-	9.593	118.501	-	586.596
Gastos financieros	-	2.572.932	10.522	18.968	28.443	-	2.630.865
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (*)	-	-	-	-	-	890.785	890.785
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección (*)	-	-	-	-	-	945.017	945.017

(*) A 30 de junio de 2011 estos conceptos recogen las retribuciones extraordinarias acordadas en el año 2009 y cuya obligación de pago ha vencido en el primer trimestre de 2011. El grupo ha venido registrando, dotando la correspondiente provisión, el gasto correspondiente a estas retribuciones desde el momento en que las mismas quedaron establecidas.



TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS A 30 JUNIO DE 2010

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Empresas asociadas	Personal clave de dirección	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	34.976	-	-	-	-	34.976
Ventas y ejecución de obra	13.383	-	-	-	-	13.383
Prestaciones Servicios	21.593	-	-	-	-	21.593
Compras y otros gastos:	4.688.282	71.237	377.297	-	-	5.136.816
Aprovisionamientos	4.038.057	-	155.443	-	-	4.193.500
Otros gastos de explotación	650.225	71.237	221.854	-	-	943.316
Compra de inmovilizado	3.793	-	-	-	-	3.793
Ingresos financieros	545.036	6.794	-	203.656	-	755.486
Gastos financieros	-	2.025.501	35.290	30.429	-	2.091.220
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	-	332.374	332.374
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	-	617.523	617.523

de

A continuación se resumen los compromisos existentes con partes vinculadas.

COMPROMISOS CON PARTES VINCULADAS

Compromisos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes

(i) Contratos pendientes de ejecución

La Sociedad Dominante tiene suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet S.A.U..

- Contrato de ejecución de obras con suministro de materiales por el que Rayet Construcción, S.L. está ejecutando la obra de edificación de 24 viviendas unifamiliares en Sigüenza (Guadalajara). El importe total del contrato es de 2.398 miles de euros, estando actualmente pendiente de ejecución un importe de 1.114 miles de euros.
- Varios contratos de arrendamiento y prestación de servicios (informáticos, de limpiezas de oficinas, mantenimiento de zonas verdes del Sector Remate Las Cañas en Guadalajara). El importe total de los servicios pendientes de ejecutar comprometidos a 30 de junio de 2011 es de 140 miles de euros.

(ii) Otros compromisos:

- Según se indica en la Nota 10 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2010, con fecha 25 de enero de 2011 la Sociedad Dominante y Grupo Rayet, S.A.U., firmaron un acuerdo de refinanciación de deuda sometido a condición suspensiva. Adicionalmente a los términos en que se fijaba el calendario de amortización de deuda, se estableció una cláusula de mejora de condiciones por la cual Grupo Rayet, S.A.U. asume el compromiso de aplicar, a requerimiento de Quabit Inmobiliaria, S.A., las condiciones pactadas con sus otros acreedores no financieros y comerciales, en caso de que la Sociedad Dominante considere que alguno de esos acuerdos sea más favorable que el pactado entre Quabit Inmobiliaria, S.A. y Grupo Rayet, S.A.U..
- Con fecha 16 de abril de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la exención de formulación de oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad Dominante asumiendo Grupo Rayet, S.A.U. los compromisos de aumentar el free float de la Sociedad Dominante hasta que éste alcance un 25% y a enajenar acciones de la Sociedad Dominante hasta situar su porcentaje de participación por debajo del 50%. Con fecha 23 de marzo de 2011, Grupo Rayet, SAU comunicó a la CNMV mediante Hecho Relevante que su porcentaje de participación había pasado a ser del 49,932%, y el free float de la Sociedad Dominante quedaba en un 21,432%.
- 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 con GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund Limited un contrato de línea de capital. Los términos y condiciones de dicho contrato se detallan en la Nota 16 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2010. 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 a GEM en préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción.

- 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 importe pendiente de pago de este contrato es de 3.042 miles de euros y la duración de la misma se extiende hasta 12 de mayo de 2016 (Nota 12).
- Una de las sociedades del grupo del accionista Grupo Rayet, S.A.U. actúa como garante del préstamo sindicado, la línea de crédito de intereses y el crédito de dotación de liquidez.

Compromisos con personal clave

Contrato pendiente de ejecución: La Sociedad tiene suscrito un contrato de compraventa de suelo con una sociedad vinculada a un miembro del Consejo de Administración. En este contrato la Sociedad Dominante actúa como parte vendedora. A 30 de junio de 2011, está pendiente la materialización de la transmisión de suelo por un valor de 1.639 miles de euros (Nota 5). El citado contrato fue firmado en 27 de julio de 2005, con anterioridad a la fecha de nombramiento del consejero vinculado con la sociedad compradora.

18. 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 2010.

19. 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 2010.

20. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores que puedan tener impacto significativo en los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

g

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
		Directa	Indirecta (*)			
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. (anteriormente Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.U.)	Madrid	100,00%	-	(i)	a	(1)
Astroc Hungary, L.L.C. (**)	Budapest	-	100,00%	(ii)	a	(1)
Caminsa Urbanismo, S.A.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(4)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	95,00%	-	(i)	a	(1)
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	100,00%	-	(i)	a	(2)
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(1)
Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, S.L. (**)	Valencia	51,00%	-	(i)	a	(1)
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	-	(i)	a	(5)

(*) 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) Promoción de terrenos.
(4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.
(5) Gestión de Comunidades.

g

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
		Directa	Indirecta (*)			
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	47,50%	a	(ii)	(2)
Marina Litoral, S.L. (**)	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	a	(i)	(3)
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (**)	Castellón	40,00%	-	a	(i)	(3)
Landscape Ebroza, S.L.	Zaragoza	49,50%	-	a	(i)	(1)

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el 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, ejecución, construcción y explotación de áreas y centros comerciales. Promoción de terrenos
- (3) Promoción de terrenos.

ANEXO III

Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad
		Directa	Indirecta (*)			
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Landscape Grupo Lar, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Reyal Landscape, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Parque Las Cañas, S.L.	Madrid	51,00%	-	a	(i)	(2)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Sagunto	50,00%	-	a	(i)	(3)

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el 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 inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.

es

ANEXO IV

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

Denominación	Domicilio	% Participación	Actividad
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A. (Rayet)	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. Grupo Rayet, S.A.U.- Quabit Inmobiliaria, S.A. (I-15)	Guadalajara	19,89%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	Valencia	33,33%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Egumar Gestión, S.L.- Quabit Inmobiliaria, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos

50