

Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Dirección General de Mercados

C/Marqués de Villamagna, 3  
28001 Madrid

En Madrid, a 10 de enero de 2014

El pasado día 12 de diciembre de 2013, Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit Inmobiliaria"), recibió un requerimiento de información de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con número registro 2013187682. Con fecha 26 de diciembre se solicitó una ampliación de plazo resuelta por esa Comisión el 27 de diciembre mediante carta con número registro 2013196295.

A continuación, y en tiempo y forma, les hacemos llegar nuestra respuesta a cada uno de los puntos solicitados en el citado requerimiento, copiando primero el enunciado de su pregunta para facilitar su comprensión.

A título aclaratorio y en relación con aquellos aspectos que estén referidos a Estados Financieros (cuestiones 1.3, 2.1, 3.1, y 4.1), bien anuales, bien semestrales o a estados financieros resumidos de las declaraciones intermedias presentadas en el año 2013, los comentarios incluidos en esta respuesta están referidos en todos los casos a cifras consolidadas de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes, dado que las cuestiones que se formulan en el citado requerimiento están referenciadas a notas recogidas en los distintos Estados financieros consolidados que se mencionan. Por lo tanto los principios contables aplicados que se desarrollarán en cada uno de los apartados de la respuesta son los que corresponden de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

A efectos del mejor entendimiento de las respuestas aportadas se reproduce, entrecomillado y en cursiva, el texto completo incluido en el requerimiento de información para cada una de las cuestiones planteadas y, a continuación se desarrolla la respuesta.

*"1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de QUABIT, el auditor ERNST & YOUNG, ha incluido un párrafo de énfasis relativo a la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad y su grupo para continuar con sus operaciones.*

*Este mismo párrafo revela que los administradores están evaluando diversas medidas para dar cobertura a las necesidades financieras y patrimoniales del Grupo y que la continuidad de sus operaciones está sujeta al éxito de dichas medidas.*

*Además, el auditor señala que los elementos de riesgo del sector donde el Grupo desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades multigrupo y asociadas, que operan en el sector Inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados créditos con empresas de control conjunto por importe de 32,6 millones € y créditos con empresas asociadas por importe de 40,4 millones €.*

A handwritten signature or mark, possibly initials, enclosed in a circular scribble.

*En relación a las medidas que pretenden dar cobertura a las necesidades del Grupo, el citado Hecho Relevante remitido el 2 de diciembre de 2013, revela que la Compañía está inmersa en un proceso de negociación con sus entidades financieras acreedoras sobre los términos y condiciones de la reestructuración de su endeudamiento financiero, habiendo alcanzado un acuerdo con entidades que representan más del 99% de su deuda financiera y que a día de hoy se han adherido formalmente entidades que representan el 60% de dicha deuda financiera, y en los próximos días se formalizará la adhesión del resto.*

*El Hecho Relevante revela que el acuerdo está condicionado a la formalización de la adhesión del 95% de las entidades financieras y a la obtención de un informe de un experto independiente acerca del mismo, de modo que la formalización e implementación de las operaciones se realizará, previsiblemente, a finales del 2013 y primer trimestre del 2014, y permitirá a la Compañía garantizar su viabilidad a medio y largo plazo.*

*1.1. Describase el estado en que se encuentra el acuerdo de refinanciación citado en el Hecho Relevante a la fecha de contestación al presente requerimiento, indicando, en su caso, el grado de adhesiones formales al mismo por parte de los acreedores, así como el número e importe de las refinanciaciones alcanzadas, junto con la información sobre los principales aspectos de los acuerdos: ampliación de plazos, quitas, capitalización de deudas, daciones en pago, etc.*

*1.2. Si en el marco del citado acuerdo de refinanciación la Sociedad dispone de un informe de experto independiente, deberán remitir sus conclusiones a esta Comisión Nacional a la mayor brevedad posible, señalando el nombre del experto, la fecha del informe y si contiene algún tipo de advertencia o limitación.*

*Respecto a los factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados créditos con empresas de control y con empresas asociadas por importe de 73 millones €, clasificados como "Activos financieros corrientes" en el balance consolidado, la nota 10 "Activos financieros" revela que dichos créditos son préstamos participativos cuya retribución se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la participada, con base en sus cuentas anuales individuales, no habiéndose reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos durante 2012.*

*Esta misma nota revela que el principal componente de "Créditos a empresas asociadas" corresponde a Landscape Ebrosa, S.L. por importe de 32,8 millones €. Mientras que la nota 9 "Inversiones en asociadas" pone de manifiesto que el valor de la participación en la citada sociedad en la que QUABIT posee un 49,5% de su capital, es cero.*

*Finalmente, la nota 23.2 "Provisiones por sociedades por el método de la participación" señala que, cuando se identifica que el valor razonable de las participaciones en las sociedades en las que se mantiene influencia significativa resulta negativo, derivándose responsabilidades a asumir por el Grupo superiores al coste de las participaciones, se registra la correspondiente provisión. A 31 de diciembre de 2012, Landscape Ebrosa, S.L., tiene un valor razonable negativo por el importe de 2,4 millones € (1,4 millones € al 31 de diciembre de 2011).*



*1.3 Facilitense las razones por las cuáles dichos saldos se encuentran clasificados como corrientes, así como las evidencias tomadas en consideración por la Sociedad, que justifican no haber registrado deterioro alguno sobre ellos."*

**1.1. Descripción del estado en que se encuentra el acuerdo de refinanciación citado en el Hecho Relevante de fecha 2 de diciembre de 2013 a la fecha de contestación del requerimiento, indicando el grado de adhesiones formales al mismo por parte de los acreedores, así como el número e importe de las refinanciaciones alcanzadas, junto con la información sobre los principales aspectos de los acuerdos: ampliación de plazos, quitas, capitalización de deudas, daciones en pago, etc.**

En relación con este punto, a efectos de proceder a dar respuesta de la forma más ordenada posible al requerimiento, procederemos a subdividir la respuesta a la primera de las cuestiones formuladas por la CNMV en dos epígrafes:

*a. Información actualizada a la fecha de contestación del requerimiento sobre el grado de adhesiones formales al acuerdo de refinanciación.*

Conforme se informó en el Hecho Relevante publicado por Quabit Inmobiliaria en fecha 20 de diciembre de 2013, la Sociedad culminó en esa misma fecha la firma de las adhesiones formales que representan un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad. En esa fecha se cumplió, por tanto, la condición relativa a la adhesión formal por entidades que representen un 95% de la referida deuda al acuerdo de términos y condiciones.

*b. Información actualizada a la fecha de contestación del requerimiento sobre el número e importe de las refinanciaciones alcanzadas, junto con la información sobre los principales aspectos de los acuerdos*

Según se indicaba en el citado Hecho Relevante publicado el 20 de diciembre de 2013, la situación resultante del proceso de negociación una vez que se materialicen los compromisos asumidos por las entidades acreedoras será la siguiente:

- Cancelación de deuda financiera por importe de 497 millones de euros, quedando reducida a 317 millones de euros.
- Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("Sareb") para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma.
- Aportación de liquidez a la Sociedad por importe de 6,2 millones de euros, y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes por importe de 86 millones de euros para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.

- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

A efectos aclaratorios, los impactos de reducción de deuda indicados en los puntos anteriores están referidos al importe de la misma a fecha 30 de septiembre de 2013.

Por lo que respecta a la situación de la implementación de los acuerdos comprometidos con las entidades a fecha de emisión de esta respuesta, sería la siguiente:

- Se han firmado ya operaciones con entidades que han supuesto la cancelación de deuda por valor de 295 millones de euros y la liberación de activos de la Sociedad y sus sociedades dependientes por un valor de 41 millones de euros.
- Se han recibido 3,7 millones de euros de la liquidez comprometida.
- Se ha formalizado, con 5 de las 6 entidades que comprometieron la limitación del recurso contra la Sociedad, los acuerdos que documentan dicha limitación.

Está previsto que el resto de las operaciones comprometidas se firmen en un plazo anterior a 20 de febrero de 2014.

**1.2. Información actualizada a la fecha de contestación del requerimiento sobre el informe de experto independiente y sus conclusiones, señalando el nombre del experto, la fecha del informe y si contiene algún tipo de advertencia o limitación.**

Conforme al Hecho Relevante publicado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en fecha 2 de diciembre de 2013, la Sociedad informó que el acuerdo en negociación con las entidades estaba sujeto a la formalización de la adhesión del 95% de las entidades financieras y a la obtención de un informe de un Experto independiente acerca del mismo.

Posteriormente, según se indicó en el Hecho Relevante publicado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en fecha 20 de diciembre de 2013, tras alcanzar el citado 95% de adhesiones, se informó de que solamente determinadas entidades condicionaban la implementación de las operaciones recogidas en los acuerdos a la existencia del citado informe favorable del Experto Independiente.

A efectos de proceder a su obtención, Quabit Inmobiliaria, S.A. solicitó al Registro Mercantil de Madrid el nombramiento del Experto Independiente. La firma de auditoría PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante "PWC") fue designada al efecto por el Registro Mercantil de Madrid. A la fecha de emisión de esta respuesta, PWC sigue en la fase de desarrollo de su trabajo y, por tanto, no ha emitido todavía su Informe. Una vez que se obtengan las conclusiones del experto independiente se informará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores del resto de cuestiones solicitadas en el requerimiento.

4 

**1.3. Razones por las cuales los saldos se encuentran clasificados como corrientes, y evidencias tomadas en consideración por la Sociedad que justifican no haber registrado deterioro alguno sobre los mismos (notas 9, 10 y 23.2).**

En lo que refiere a la clasificación de los citados saldos como corrientes, debe indicarse que dicha clasificación se realiza atendiendo a la fecha de vencimiento de los mismos. Según se indica en la Nota 10 "Activos Financieros" de la memoria Consolidada, dichos saldos corresponden, en su mayor parte, a préstamos participativos concedidos a empresas de control conjunto y a empresas asociadas. La fórmula más común de determinación de vencimiento de estos préstamos es la renovación tácita por periodos anuales. Se recogen, por tanto como saldos corrientes todos aquellos saldos que, a la fecha de formulación de los correspondientes estados financieros, tengan previsto su vencimiento en un periodo inferior al año y no tengan materializada la renovación o voluntad de renovación por parte de los socios prestamistas. En virtud del análisis de la situación de cada uno de los préstamos a la fecha de emisión de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2012, el Grupo considera que se cumplen los requisitos establecidos en el párrafo 66 de la NIC 1 para clasificarlos dentro de los activos corrientes.

En cuanto a las evidencias tomadas en consideración para llegar a determinar la necesidad o no de deterioro de los saldos deudores derivados de estos préstamos, deben tenerse en consideración unas apreciaciones previas sobre el carácter y finalidad de estos préstamos. Estos préstamos fueron concedidos en su momento por los socios de las sociedades participadas en función de sus porcentajes de participación en el capital. La finalidad de estos préstamos es apoyar los proyectos inmobiliarios de las sociedades participadas, proyectos que requieren un periodo de maduración a medio plazo. Como se indicaba anteriormente, estos préstamos están formalizados en su mayoría en contratos de préstamos participativos con vencimiento anual renovable y, de ahí, su clasificación como Activo Corriente en el Balance de Situación Consolidado. Las sociedades prestatarias cuentan con activos inmobiliarios, reflejados entre sus activos corrientes, cuyo valor razonable da cobertura a las deudas mantenidas con los socios por estos conceptos.

Adicionalmente se han considerado las siguientes evidencias:

- **Empresas de control conjunto:** En los estados financieros consolidados se presenta, en el activo corriente, la parte proporcional de los préstamos participativos otorgados por el Grupo a las sociedades de negocio conjunto, y en el pasivo corriente, el importe por la parte proporcional de dichos préstamos participativos otorgados por los otros socios. Es decir, los importes de estos créditos tienen su contrapartida, en la mayor parte de los casos por el mismo importe, en el epígrafe de Pasivos financieros corrientes del Balance consolidado. Estos importes no han sido eliminados en el proceso de consolidación, dado que el Grupo considera que, mientras no se acuerde la compensación entre socios, los mismos representan tanto un derecho de cobro a la sociedad participada como una obligación con el otro socio, teniendo dicho derecho y dicha obligación las mismas condiciones en cuanto a su orden de prelación de créditos.
- **Empresas asociadas:** La integración de estas sociedades en los estados financieros consolidados se refleja en los epígrafes Inversiones en asociadas y Provisiones para riesgos y gastos del Balance consolidado. En este último caso, el importe de la provisión representa las aportaciones que el Grupo debe realizar para afrontar

responsabilidades frente a terceros derivadas de su participación en esas sociedades. Esta provisión supone, en la práctica, una corrección valorativa de los préstamos otorgados que se ha determinado en función de las pérdidas acumuladas de las sociedades, pérdidas que incluyen las correcciones valorativas de los activos inmobiliarios de las sociedades asociadas, según su valor de mercado. Por lo tanto dicha provisión está recogiendo la pérdida de garantías de cobro de los préstamos, pérdida de garantías que el Grupo ha considerado como suficiente corrección valorativa de los préstamos otorgados.

*"2. La nota 10 "Activos financieros" revela que a 31 de diciembre de 2012, el principal importe que se recoge en el epígrafe de "Otros créditos" corresponde al crédito a cobrar por la enajenación de las participaciones de la sociedad Brasil Real Estate New Projects Participações, realizada en 2010 por su valor nominal de 11,8 millones de €, deuda cuyo vencimiento es diciembre de 2012.*

*Esta misma nota pone de manifiesto que actualmente se están realizando las gestiones necesarias para materializar el cobro de este importe, que se encuentra garantizado mediante garantías reales constituidas sobre acciones y bienes inmobiliarios del deudor y que 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.*

*Las notas contenidas en el informe financiero del primer semestre de 2013 siguen reflejando dicho saldo como pendiente a 30 de junio de 2013.*

*2.1 Indíquese si, a la fecha de contestación al presente requerimiento, la Sociedad ha ejecutado las garantías asociadas al cobro del citado crédito, describiendo su contenido y valoración."*

**2.1. Información sobre la ejecución de garantías asociadas al cobro del crédito a cobrar por la enajenación de las participaciones de la sociedad Brasil Real Estate new Projects Participações, describiendo su contenido y valoración (nota 10).**

A la fecha de emisión de esta respuesta la Sociedad no ha ejecutado las garantías asociadas al cobro de dicho crédito. A continuación se resumen tanto el contenido y valoración de las garantías como la situación actual tras las gestiones realizadas.

El saldo a cobrar de valor nominal de 11,8 millones de euros deriva de la transmisión de la participación que el Grupo tenía en la sociedad brasileña Brasil Real Estate New Project Participações, operación que se realizó en diciembre del año 2010 y que se describía en la Nota 1.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2010. En el momento de registrar la cuenta a cobrar resultante de los acuerdos de transmisión, se registró un pasivo por un importe de 2 millones de euros correspondiente a una comisión a éxito acordada con el gestor del cobro. Este pasivo quedó recogido en el epígrafe Otros pasivos corrientes del Balance de Situación Consolidado. Por lo tanto, el riesgo económico neto asociado a la cobrabilidad de esta deuda es la diferencia entre estos dos valores, es decir, 9,8 millones de euros. Entre los acuerdos firmados para el perfeccionamiento de la operación se constituyeron garantías reales por importe suficiente para cubrir el nominal de la cuenta a cobrar.

Las garantías constituidas fueron:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de una sociedad brasileña participada al 100% por el deudor, propietaria de una finca de 550 Hectáreas situada en el distrito de Marinho (Itapicoca, Estado de Ceará, Brasil).
- Hipoteca sobre la finca citada en el párrafo anterior.

Con carácter previo al vencimiento de la cuenta a cobrar (el 23 de noviembre de 2012) se contactó con el deudor para procurar el pago en efectivo de la deuda reconocida. Ante la manifestación de éste de su imposibilidad de atender el pago a través de esta fórmula, se inició un periodo de negociación que culminó, en mayo de 2013, en un acuerdo por el que las partes se concedían plazo hasta 30 de septiembre de 2013 para que Quabit decidiera la mejor forma de llevar a cabo el cobro de la deuda, optando bien por proceder a la dación en pago de la finca, bien mediante entrega de las acciones pignoras. En este acuerdo se indicaba que dicho plazo podría ampliarse por acuerdo de las partes.

Actualmente no se ha manifestado por parte del Grupo, por razones de oportunidad, cuál de las dos opciones de ejecución de garantías será la que finalmente se decida para el cobro de la deuda. Será, en cualquier caso, necesaria una revisión o *due diligence* previa de las dos opciones para evaluar cuál conlleva menores riesgos y costes para el Grupo. En este sentido debe indicarse que las garantías constituidas no tienen limitación temporal y, por tanto, no existe premura por plazos de ejecución de las mismas.

A la hora de determinar la suficiencia de las garantías aportadas, se solicitó adicionalmente una valoración independiente de la finca aportada como garantía. Dentro del proceso de la valoración anual de la cartera de activos del Grupo, se solicita al valorador una actualización del valor de dicha finca, a efectos de confirmar que se mantiene la suficiencia de la garantía para, en caso contrario, registrar el correspondiente deterioro. La última valoración de esta finca fue la referida a 31 de diciembre de 2012, y ofreció un valor claramente superior al valor neto contable del activo que garantiza. A 31 de diciembre de 2013 se volverá a solicitar la valoración de esta finca para confirmar si se mantiene la suficiencia de la garantía.

*"3. La nota 8 "Activos intangibles" pone de manifiesto que la práctica totalidad de este tipo de activos son "Derechos de agente urbanizador" que a 31 de diciembre de 2012 ascienden a 16,9 millones de €.*

*Estos derechos se registraron en 2009 y corresponden a la diferencia entre el precio de adquisición de la condición de socio en la UTE E.P. Iriepal y los saldos netos contables de la UTE, que ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores "SNP Polígonos Entorno a Iriepal" y "SNP de Taracena".*

*El criterio utilizado para el cálculo de la amortización de este activo es el grado de ejecución de las obras de urbanización, que al cierre de 2012 no han comenzado.*

*Por su parte, la nota 8 revela que "el Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los activos intangibles mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes, mientras que la nota 2.7. "Activos intangibles" contenida en el "Resumen de las*

*principales políticas contables", en su apartado (a) "Derechos de agente urbanizador" revela que "el valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes" y que "Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo".*

*Esta misma nota revela más adelante que "la metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables" y que "las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad".*

*3.1 Indíquese al respecto la fecha estimada de comienzo de las obras del citado proyecto, así como la descripción de la metodología y principales hipótesis empleadas en la determinación del valor de mercado de estos derechos."*

**3.1. Información acerca de la fecha estimada de comienzo de las obras del proyecto de urbanización de los polígonos de Irlupal y Taracena, y descripción de la metodología y principales hipótesis empleadas en la determinación del valor de mercado de los derechos de agente urbanizador correspondientes al proyecto (nota 8).**

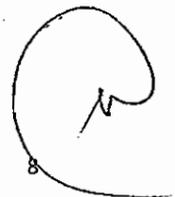
**a. Información acerca de la fecha estimada de comienzo de las obras**

Según se indica en la Nota 2.7 (a) de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2012, los derechos de agente urbanizador siguen un criterio de amortización en función del grado de ejecución de las obras de urbanización. Esto es así dado que este activo queda definido como un activo intangible de vida útil finita quedando fijados el período y método de amortización en función del período de ejecución de las obras y el grado de avance de las mismas.

Las obras correspondientes a los sectores en los que se realizará la urbanización no habían comenzado a fecha 31 de diciembre de 2012 y, por tanto, no se registró ninguna cantidad en concepto de amortización.

A fecha de hoy no han comenzado las obras de urbanización dado que los siete sectores en cuestión siguen avanzando en la fase de planeamiento y gestión. De los cinco sectores de suelos programados, tres han sido informados por el Ayuntamiento, estando los otros dos en proceso de redacción del informe. Por lo que respecta a los dos sectores de suelos no programados, se han presentado alternativas de mejora planteando un incremento de densidad y de edificabilidad de dichos sectores para mejorar su rentabilidad. Asimismo, estos dos sectores deben ser complementados con determinadas infraestructuras cuya iniciativa es municipal.

Las obras de urbanización para una mejor optimización técnica y económica deben ser iniciadas conjuntamente en todos los sectores. En la actualidad se están ocasionando retrasos en los planeamientos y, en consecuencia, estimamos que las obras de urbanización podrían estar en disposición de ser iniciadas a lo largo del año 2016.



**b. Descripción de la metodología y principales hipótesis empleadas en la determinación del valor de mercado de los derechos de agente urbanizador correspondientes al proyecto**

El Grupo ha calculado el valor razonable de dicho activo a 31 de diciembre de 2012, para dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 10 (a) de la NIC 36, al tratarse de un activo Intangible no disponible para su uso.

La determinación del referido valor razonable se ha fijado a través del valor de mercado, teniendo en cuenta la valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, dentro del proceso de valoración anual de la cartera de propiedades del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2012. Los activos inmobiliarios, entre los que se incluyen los derechos de agente urbanizador objeto del requerimiento de información, han sido valorados bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* de Gran Bretaña (RICS).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse Intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología estimada para el cálculo del valor recuperable, en el caso de este activo, ha sido el método residual dinámico. Este método consiste en estimar el valor del producto final, apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se resta los costes de desarrollo que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador.

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

La valoración realizada por el valorador Independiente a 31 de diciembre de 2012 aportó un valor razonable por encima del valor en libros del activo, por lo que no ha sido necesario el registro de ninguna depreciación. El Grupo realizará la valoración de su cartera de activos a 31 de diciembre de 2013 y obtendrá el valor de mercado de este activo para realizar la comparación del valor razonable del mismo con su valor neto contable y, en caso de que sea inferior al mismo, dotar la correspondiente corrección valorativa.

**"4. La nota 12 "Existencias" muestra un saldo de "Anticipos a proveedores" cuyo importe al 31 de diciembre de 2012 asciende a 27,7 millones de € (16,5 millones de € a 31 de diciembre de 2011).**

**La citada nota 12 pone de manifiesto que dentro de este saldo existe un importe de 6,6 millones de € 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**

16,9 millones de €. 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.

4.1. Indíquense a qué se debe el incremento experimentado por este saldo durante 2012, así como los vencimientos asociados a los citados compromisos de compra, indicando expresamente si los mismos incluyen cláusulas de resarcimiento a favor del vendedor en caso de que Quabit opte por rescindir la operación, y, si llegado el caso, Quabit podría recuperar las cantidades aportadas a cuenta."

4.1. Motivos del incremento experimentado por el saldo de "Anticipos a proveedores" durante 2012, así como los vencimientos asociados a los compromisos de compra de terrenos, con expresa mención de si incluyen cláusulas de resarcimiento a favor del vendedor en caso de que Quabit Inmobiliaria opte por rescindir la operación y si, llegado el caso, Quabit Inmobiliaria podría recuperar las cantidades aportadas a cuenta (nota 12).

a. Incremento del saldo de "Anticipos a proveedores"

El incremento que experimenta este saldo durante el año 2012 se debe a una reclasificación entre subepígrafes del epígrafe de Existencias del balance de Situación Consolidado y no supone, por tanto, un aumento en los compromisos asumidos derivados por operaciones de compras futuras de suelo.

En el caso de esta operación, tratándose de una compra sujeta a cumplimiento de hitos urbanísticos, el importe total del precio de compra pactado, 11,3 millones de euros, estaba recogido a 31 de diciembre de 2011 en el sub-epígrafe "Suelo" dentro del epígrafe de Existencias del Balance de Situación Consolidado y se recogía el importe pendiente de pago, 2,8 millones de euros, en el epígrafe "Proveedores" del Balance de Situación Consolidado. Una vez verificado el incumplimiento por parte del vendedor de los plazos fijados para el cumplimiento de los hitos urbanísticos en los términos previstos en la escritura de compraventa, se denunció el contrato y se procedió a realizar la citada reclasificación, manteniendo el pasivo registrado en proveedores. Se solicitó igualmente la devolución de cantidades entregadas y, dada la situación económico financiera del vendedor, se realizó una corrección valorativa del importe del anticipo por la parte desembolsada, es decir, 8,5 millones de euros. En conclusión esta operación queda registrada en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2012, con los siguientes valores (importes en millones de euros):

Valor bruto del anticipo: 11,3  
Corrección valorativa: (8,5)  
Saldo en proveedores: (2,8)

La citada corrección valorativa fue registrada en el epígrafe Variación de las provisiones de tráfico de la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012.

En relación con el Importe registrado en proveedores y, dado que existe un incumplimiento por parte del vendedor en cuanto a los compromisos asumidos en el contrato, no dará lugar a desembolsos futuros. Se ha mantenido la cuenta a pagar a la espera de que se produzca la resolución formal del contrato. En el momento en que esto se produzca se registrará la baja del saldo en proveedores contra la baja, en ese mismo importe de 2,8 millones de euros del valor bruto del anticipo y quedará en anticipos, únicamente, el valor bruto del anticipo desembolsado con la correspondiente corrección valorativa por el total del importe, 8,5 millones de euros y, por tanto, con un valor neto de 0 euros.

- b. *Vencimientos asociados a los compromisos de compra de terrenos, con expresa mención de si incluyen cláusulas de resarcimiento a favor del vendedor en caso de que Quabit Inmobiliaria opte por rescindir la operación y si, llegado el caso, Quabit Inmobiliaria podría recuperar las cantidades aportadas a cuenta.*

Deben hacerse unas consideraciones previas cualitativas en relación con estas operaciones antes de abordar la cuestión planteada. Los compromisos de compraventa a los que se refieren los anticipos entregados corresponden a operaciones firmadas en fechas anteriores a la crisis del sector inmobiliario, en las que se fijaban precios que están por encima de los valores actuales de mercado. Esta situación ha llevado al Grupo a renegociar las condiciones de estos compromisos para llegar a acuerdos de novación de plazos y precios. Así, durante los últimos años se han materializado acuerdos sobre algunos de los compromisos de compraventa, en un entorno que es, también, propicio a que el vendedor tenga interés en alcanzarlos, dado que conoce las dificultades para obtener un comprador en las condiciones actuales de mercado. Tanto es así que ninguna de estas negociaciones se ha producido en un entorno litigioso, no habiéndose planteado demanda alguna por incumplimiento por parte de los vendedores. Con todo ello, desde el año 2008 hasta la fecha se han alcanzado acuerdos en los que, básicamente, lo pactado ha sido la escrituración de entregas de suelo por las cantidades entregadas a cuenta más intereses o gastos de urbanización, valorando el suelo a un precio acorde con la situación del mercado, y acordando la cancelación de los compromisos de pago pendientes o el aplazamiento de los mismos.

En este escenario, los compromisos de compraventa que se reflejan en la Nota 12 corresponden, en todos los casos, excepto el anteriormente abordado en el apartado *Incremento del saldo de "Anticipos a proveedores"* de la respuesta a este punto del requerimiento de Información, a procesos de negociación de nuevas condiciones en relación con las establecidas en los contratos originales y sus sucesivas novaciones. Tal como se indica en la Nota 12 de las Cuentas Anuales, en los contratos de compra-venta que regulan estas operaciones no existen cláusulas suspensivas o resolutorias expresas ni otras diferentes a las habituales en este tipo de operaciones. En relación con estas últimas, las cláusulas habituales en este tipo de contratos se refieren al pago de intereses en el caso de incumplimiento de los hitos de pago contractualmente establecidos y, en última instancia, el resarcimiento al vendedor con la retención de las cantidades entregadas a cuenta en caso del incumplimiento por parte del comprador.

Con todo ello, en este entorno de negociación, el Grupo actualiza en el marco de sus procesos de cierre contable la situación en la que se encuentran los anticipos, para

registrar los correspondientes impactos. El principal Impacto de los análisis realizados ha sido la contabilización del deterioro de esos anticipos, de forma que, al 31 de diciembre de 2012, el valor neto de los mismos asciende a 6,6 millones de euros, si bien de ese importe, tal como se indicaba anteriormente, hay 2,8 millones de euros que tienen su correspondencia en el pasivo con una cuenta a pagar que, en su momento, será cancelada. Por lo tanto, el riesgo de materialización de los activos asociados a estos anticipos ascendía a 31 de diciembre de 2012 a 3,8 millones de euros.

El Grupo entiende que la situación de estas operaciones exige realizar un seguimiento continuo y registrar los impactos económicos y financieros de los riesgos asociados a estas operaciones. De esta manera, al análisis que se realiza tiene las siguientes fases:

- En el proceso de valoración de la cartera de activos inmobiliarios que realiza el Grupo una vez al año, se solicita al valorador que realice la valoración de mercado de los activos subyacentes del contrato de compraventa, y se compara dicho valor con el precio total fijado en el contrato para, en su caso, registrar el correspondiente deterioro.
- Por otra parte, se registra contablemente la provisión correspondiente a los intereses devengados por los aplazamientos de pago de las cantidades acordadas en el contrato original o sus novaciones.
- En función de los términos de la negociación y, en la medida en que se observe la dificultad de obtener un acuerdo, se registra el deterioro de la totalidad del anticipo entregado.
- Por último, tal como se indicaba anteriormente, se evalúa la situación financiera del vendedor y el nivel de cumplimiento de los compromisos asumidos por él en la compraventa para verificar la recuperabilidad de las cantidades entregadas.

El Grupo realiza la totalidad de estos análisis de forma trimestral, a excepción de la comparación con el valor de mercado que se realiza una vez al año, coincidiendo con la valoración de su cartera de activos inmobiliarios referida a 31 de diciembre de cada ejercicio.

\*\*\*\*\*

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

Atentamente

Miguel Ángel Melero Bowen  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.