

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2013

Índice

Nota		Pág.
	Balances de situación consolidados	3
	Cuenta de resultados consolidada	5
	Estado de resultado global consolidado	6
	Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
	Estados de flujos de efectivo consolidado	8
	Notas a los estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados	
1	Introducción e información general corporativa	9
2	Bases de presentación	12
3	Información financiera por segmentos	16
4	Inmovilizado Material	20
5	Inversiones Inmobiliarias	21
6	Activos Intangibles	23
7	Inversiones en asociadas	24
8	Activos financieros	25
9	Instrumentos financieros derivados	30
10	Existencias	30
11	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	32
12	Efectivo y equivalentes al efectivo	33
13	Contratos de Construcción	33
14	Patrimonio	33
15	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	39
16	Recursos ajenos	39
17	Administraciones públicas	44
18	Impuestos diferidos	45
19	Provisiones para riesgos y gastos y contingencias	46
20	Garantías	48
21	Ingresos y gastos de explotación	49
22	Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo	50
23	Ingresos y gastos financieros	50
24	Ganancias por acción	51
25	Saldos y transacciones con partes vinculadas	52
26	Compromisos	59
27	Combinación de negocios	59
28	Hechos posteriores	60
	Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	63
	Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	64
	Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	65
	Anexo IV – Uniones Temporales de empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación	66

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
(En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2013 (no auditado)	31/12/2012 (auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	6	16.905.080	16.934.551
Inmovilizado material	4	610.513	2.696.464
Inversiones inmobiliarias	5	21.046.900	48.135.749
Inversiones en asociadas	7	612.144	611.952
Activos financieros no corrientes	8	5.609.446	10.226.129
Otros activos no corrientes	19	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	18	10.368.399	15.634.455
Total activo no corriente		78.586.944	117.673.762
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	10	530.888.398	849.320.012
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	10.429.526	13.781.593
Activos financieros corrientes	8	58.408.485	89.103.796
Administraciones Públicas deudoras	17	979.927	802.773
Otros activos corrientes		2.006.160	1.060.133
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	8.041.657	2.434.590
Total activo corriente		610.754.153	956.502.897
TOTAL ACTIVO		689.341.097	1.074.176.659

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

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

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2013 (no auditado)	31/12/2012 (auditado)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	14	13.786.069	12.801.454
Prima de emisión de acciones	14	9.302.638	-
Acciones propias	14	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles	14	1.280.145	1.280.145
Otras reservas		(55.555.046)	20.402.098
Beneficios / (Pérdidas) atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante		7.017.141	(76.725.468)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(24.534.933)	(42.607.651)
Intereses minoritarios		384.461	50.038
Total patrimonio neto		(24.150.472)	(42.557.613)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.134	64.635
Deudas con entidades de crédito	16	28.869.560	48.784.726
Pasivos financieros no corrientes	16	329.536	476.643
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	15	-	5.000.000
Pasivos por impuestos diferidos	18	10.368.399	15.634.455
Provisiones para riesgos y gastos	19	5.504.522	4.868.164
Total pasivo no corriente		45.136.151	74.828.623
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	16	558.613.907	931.814.704
Pasivos financieros corrientes	16	37.923.295	41.011.085
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	23.267.317	34.550.636
Anticipos de clientes	10	5.151.055	5.709.347
Administraciones Públicas acreedoras	17	13.248.069	15.580.364
Otros pasivos corrientes	19	30.151.775	13.239.513
Total pasivo corriente		668.355.418	1.041.905.649
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		689.341.097	1.074.176.659

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE
 DICIEMBRE DE 2013
 (En Euros)**

	Nota	2013 (no auditado)	2012 (auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	21	181.074.782	361.592.689
Aprovisionamientos		(431.866.076)	(567.202.384)
Otros ingresos de explotación	21	202.434.049	128.454.351
Variación de las provisiones de tráfico	10-11-19	91.243.722	102.782.307
Pérdidas por contratos de opción de compra	19	(17.531.556)	-
Gastos de personal	21	(3.449.002)	(5.803.284)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	6	(18.903)	17.802
Amortización	4-6	(203.139)	(439.931)
Deterioro del fondo de comercio	27	(3.480.969)	-
Otros gastos de explotación	21	(10.840.377)	(15.952.960)
Resultados por venta de inmovilizado	4-5	(12.908.532)	(13.302.284)
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	22	1.104.617	(1.417.611)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	5	(196.900)	(938.950)
Resultado de explotación		(4.638.284)	(12.210.255)
Ingresos financieros	23	43.320.512	2.801.040
Gastos financieros	23	(30.253.538)	(41.131.448)
Deterioro de instrumentos financieros	8	(2.966.971)	(22.482.673)
Resultado financiero neto		10.100.003	(60.813.081)
Resultado de inversiones en asociadas	7-19	1.478.506	(3.750.505)
Resultados antes de impuestos		6.940.225	(76.773.841)
Impuestos		-	-
Resultado neto		6.940.225	(76.773.841)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		7.017.141	(76.725.468)
Intereses minoritarios		(76.916)	(48.373)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas		0,01	(0,06)
Diluidas		0,01	(0,06)

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (En Euros)

	31 de diciembre de 2013 (no auditado)			31 de diciembre de 2012 (auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	7.017.141	(76.916)	6.940.225	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
OTROS RESULTADOS GLOBALES	-	-	-	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	7.017.141	(76.916)	6.940.225	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)

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

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(En Euros)

	Capital Social	Prima de emisión de acciones	Acciones Propias	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2011 (auditado)	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(698.915.819)	(96.418.721)	857.177	34.934.957
Total resultado global	-	-	-	-	-	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Reducción de capital	(243.227.617)	(568.901.529)	-	(3.567.455)	815.696.601	-	-	-
Salida del perímetro de sociedades dependientes	-	-	-	-	-	-	(758.861)	(758.861)
Venta de participaciones a socios externos	-	-	-	-	40.037	-	95	40.132
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(96.418.721)	96.418.721	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (auditado)	12.801.454	-	(365.880)	1.280.145	20.402.098	(76.725.468)	50.038	(42.557.613)
Total resultado global	-	-	-	-	-	7.017.141	(76.916)	6.940.225
Ampliación de capital (Nota 14)	984.615	9.302.638	-	-	(1.320.337)	-	-	8.966.916
Venta de participaciones a socios externos (Nota 1.1)	-	-	-	-	2.088.661	-	411.339	2.500.000
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(76.725.468)	76.725.468	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (no auditado)	13.786.069	9.302.638	(365.880)	1.280.145	(55.555.046)	7.017.141	384.461	(24.150.472)

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(En Euros)

	Notas	31/12/2013 (no auditado)	31/12/2012 (auditado)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u>			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		6.940.225	(76.773.841)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	4-6	203.139	439.931
Deterioro de fondo de comercio	28	3.480.969	
Deterioro de activos y variación de provisiones	10-11-19	(91.243.722)	(102.782.307)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	21	(180.094.758)	(129.678.782)
Resultado financiero neto	23	(10.100.003)	60.813.081
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(503)	(503)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	4-6	11.803.915	14.719.895
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	5	196.900	938.950
Resultados de participaciones en asociadas	7	(1.478.506)	3.750.505
Resultado ajustado		(260.292.344)	(228.573.071)
Pagos por impuestos de las ganancias		-	(8.259.755)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		49.261	(277.853)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		49.261	(8.537.608)
Existencias y pagos anticipados		432.705.294	566.548.321
De cuentas a cobrar y depósitos		2.285.276	4.416.545
De cuentas por pagar y anticipos de clientes		(13.575.375)	(16.648.054)
Aumento/disminución del circulante y no circulante de explotación		421.415.195	554.316.812
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		161.172.112	317.206.133
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Inversiones			
Activos financieros	8	(2.013.392)	(11.323.876)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles		(13.895)	(172.402)
Otros activos		-	(87.470)
		(2.027.287)	(11.583.748)
Desinversiones			
Intereses cobrados		37.790	85.771
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias	4-6	15.848.511	14.507.148
Activos financieros y otras inversiones	8	6.688.659	11.837.013
		22.574.960	26.429.932
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		20.547.673	14.846.184
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>			
Intereses pagados		(22.142.695)	(36.931.076)
Amortización financiación con entidades de crédito		(194.618.932)	(386.238.842)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		33.701.578	90.237.508
Amortización de otra financiación		(845.803)	(1.474.536)
Obtención de otra financiación		5.881	7.379
Ampliación de capital social	14	10.287.253	-
Venta en participaciones a socios minoritarios	1.1	(2.500.000)	(40.037)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(176.112.718)	(334.439.604)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		5.607.067	(2.387.287)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio		2.434.590	4.821.877
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	12	8.041.657	2.434.590

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

1. Introducción e Información general corporativa

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por diecisiete sociedades: Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, siete sociedades dependientes (siete dependientes en 2012), cuatro asociadas (cinco asociadas en 2012) y cinco negocios conjuntos (seis en 2012). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en cuatro uniones temporales de empresas (cuatro en 2012) (en adelante UTEs).

La Sociedad Dominante, Quabit Inmobiliaria, S.A., 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, 28020, Madrid. El domicilio social y fiscal antes de dicha aprobación estaba situado en la Calle Roger de Lauria 19 – 5º A, en Valencia.

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

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

- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.
- La realización de actividades de gestión urbanística así como actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

La actividad del Grupo durante los ejercicios 2013 y 2012 se ha centrado en la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

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

A efectos de la preparación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios de consolidación aplicados en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo se detallan en la Nota 2.2.

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 participación patrimonial.

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.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido en el año 2013 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

a) Salidas del perímetro de consolidación

-*Reyal Landscape, S.L.*: Con fecha 8 de abril de 2013 se ha elevado a público el acuerdo de los socios para disolución y liquidación de este negocio conjunto, acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad del perímetro de consolidación. La diferencia entre el fondo de liquidación y el valor neto contable por el que estaban registrados los activos y pasivos no ha generado ningún resultado.

-*Astroc Hungary*: Con efectos en julio de 2013 ha terminado el proceso de liquidación de la sociedad dependiente Astroc Hungary, L.L.C., por lo que esta sociedad sale del perímetro de consolidación del Grupo. Esta salida del perímetro ha tenido un impacto en la Cuenta de resultados de una pérdida de 12 miles de euros en estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

b) Cambios en el método de consolidación y en porcentajes de participación en el año 2013

Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (anteriormente Landscape Ebrosa, S.L.): Con fecha 26 de septiembre de 2013, los socios de este negocio conjunto firmaron acuerdos por los que : (i) se realizaba una ampliación de capital por capitalización parcial de préstamos participativos y una reducción de capital para compensación de pérdidas; (ii) se cancelaban el resto de los préstamos participativos concedidos por otro de los socios mediante la entrega de activos inmobiliarios y (iii) la Sociedad Dominante adquiría las participaciones de los otros dos socios al precio de 1 euro. Como consecuencia de estos acuerdos la Sociedad Dominante ha adquirido el control sobre esta participada , que ha dejado de ser considerada como una sociedad asociada en los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados y ha pasado a convertirse en una sociedad dependiente. Esta adquisición ha supuesto una combinación de negocios cuyos detalles se desglosan en la Nota 27.

c) Cambios en porcentajes de participación sin efecto en el perímetro de consolidación en el año 2013:

- *Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.:* En marzo de 2013 la Sociedad Dominante adquirió al otro socio de esta sociedad participaciones sociales representativas del 5% de su capital social, por lo que, desde esa fecha la Sociedad Dominante es titular del 100 % de las participaciones sociales. En esa misma transacción Quabit Inmobiliaria, S.A. también recibió como cesionaria el importe de un préstamo participativo concedido por el otro socio a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Esta transmisión ha supuesto una transacción sin cambio en el control y sus efectos se registran directamente sobre el Patrimonio Neto. La diferencia entre la contraprestación entregada y el valor razonable de los activos y pasivos correspondientes a la participación de los minoritarios, por un importe negativo de 74 miles euros, se recoge en las Reservas de la Sociedad Dominante, minorando en el mismo importe los intereses minoritarios. Los intereses minoritarios fueron valorados según el porcentaje de los activos netos a su valor razonable. En el caso de Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., el valor razonable de sus activos netos no difiere del valor registrado en libros a la fecha de esta operación.

- *Landscape Osuna, S.L.:* Con fecha 18 de enero de 2012 se firmó escritura de transmisión de participaciones equivalentes al 12,5 % del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L., así como de un 25% del préstamo participativo. Dicha transmisión no devino eficaz en el año 2012 dado que estaba pendiente de la firma del nuevo pacto de socios y de la inscripción del nuevo socio en el libro registro de participaciones. Esta operación ha ganado eficacia en el año 2013, pasando la participación en este negocio conjunto del 50% al 37,5%. El impacto del registro de esta operación en el año 2013 ha sido un resultado positivo de 8.937 miles de euros, presentados como un beneficio de 1.117 miles de euros en el epígrafe Resultado por operaciones con participaciones en empresas del grupo y un ingreso de 7.821 miles de euros en el epígrafe Otros ingresos de explotación de la Cuenta de Resultados Consolidada. La Sociedad Dominante considera a esta sociedad participada como negocio conjunto, dado que, junto al otro socio mayoritario son los responsables de la gestión administrativa y operativa de esta sociedad. Este acuerdo de gestión conjunta ha estado vigente durante el ejercicio 2013.

- *Iber Activos Inmobiliarios, S.L.:* Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de implementación de los acuerdos de reestructuración del endeudamiento financiero (ver Nota 16.1), la Sociedad Dominante firmó con una entidad financiera una escritura de cancelación de deuda mediante dación en pago con entrega de activos entre los que se incluían participaciones sociales de Iber Activos Inmobiliarios, S.L., representativas de un 19,85 % de su capital. Esta transmisión no ha supuesto un cambio en el esquema de control de esta participada, en la que la Sociedad Dominante ha pasado a tener una participación del 80,15%. Esta transmisión ha supuesto una transacción sin cambio en el control y sus efectos se registran directamente sobre el Patrimonio Neto. La diferencia entre la contraprestación entregada y el valor razonable de los activos y pasivos correspondientes a la participación de los minoritarios, por un importe positivo de 2.162 miles de euros, se recoge en las Reservas de la Sociedad Dominante. Adicionalmente se ha reconocido el importe correspondiente a los nuevos socios minoritarios por un importe de 338 miles de euros. Los intereses minoritarios fueron valorados según el porcentaje de los activos netos a su valor razonable. En

el caso de Iber Activos Inmobiliarios, S.L., el valor razonable de sus activos netos no difiere significativamente del valor registrado en libros a la fecha de esta operación.

d) Otros movimientos de participaciones sin impacto en el perímetro de consolidación en 2013

Landscape Osuna, S.L.: Dentro del acuerdo de dación en pago citado en la transmisión de participaciones de Iber Activos Inmobiliarios (descrito en la Nota 16.1) se contemplaba la entrega a la entidad financiera de participaciones representativas del 12,5 % del capital de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Durante los meses de enero y febrero de 2014 los socios han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión. El impacto derivado de esta operación está recogido en la evaluación de impactos de los acuerdos de refinanciación que se recoge en la Nota 28 Hechos posteriores.

2. Bases de presentación

2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2013 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 2012.

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2013 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formuladas por el Consejo de Administración el 26 de febrero de 2014.

2.2. Principios de consolidación

Los principios, criterios y métodos de consolidación aplicados en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit a 31 de diciembre de 2012.

2.3 Entrada en vigor de nuevas normas contables

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, ya que ninguna nueva norma, interpretación o modificación aplicable por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto para el Grupo.

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de *estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados*, cuando entren en vigor, si le son aplicables. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, excepto por la aplicación de la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.

La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de puesta en equivalencia. La aplicación de esta nueva norma tendrá impacto en la situación financiera del Grupo al eliminar la consolidación proporcional de los negocios conjuntos desglosados en el Anexo III de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados. Con la aplicación de esta nueva norma, la inversión en estos negocios conjuntos se registrará utilizando el método de puesta en equivalencia. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014, y es de aplicación retrospectiva para los acuerdos conjuntos en vigor a la fecha de aplicación inicial. El Grupo ha evaluado el impacto que supondrá la aplicación de dicha Norma a 31 de diciembre de 2013. Se resume a continuación los elementos más relevantes de esta evaluación:

	<u>Importe en miles de euros</u>
Activos no corrientes	2.080
Activos corrientes	<u>(39.124)</u>
	(37.044)
Pasivos no corrientes	42.556
Pasivos corrientes	<u>(79.600)</u>
	(37.044)

Adicionalmente a los importes de los activos y pasivos de los negocios conjuntos integrados en los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2013 que se darán de baja por la entrada en vigencia de esta norma, el Grupo ha incluido en los Activos corrientes y los Pasivos corrientes la retrocesión de la eliminación de los créditos y préstamos que la Sociedad Dominante mantiene con sus negocios conjuntos por el importe de 29.079 miles de euros, y en los Activos no corrientes y Pasivos no corrientes se ha incluido el importe resultante del traspaso a sociedades asociadas, reconociéndose 2.279 miles de euros como Inversión en Asociadas y en el Pasivo no corriente 43.268 miles de euros como Provisión de riesgos y gastos debido a las pérdidas que ha venido registrando el Grupo a causa de los fondos propios negativos de algunos de los negocios conjuntos.

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 estados de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras al 31 de diciembre de 2013, las correspondientes al 31 de diciembre de 2012.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento.

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

Durante el año 2013 se han realizado actuaciones que han tenido un impacto relevante en los Estados financieros y en el posicionamiento de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) de cara al futuro a corto y medio plazo. Este cambio deriva de tres hechos principalmente:

Reestructuración del endeudamiento financiero: Tal como se indica en la Nota 16, durante los años 2013 y 2014 se han realizado operaciones dentro del proceso de reestructuración de la deuda bancaria cuyos elementos fundamentales, que quedaron recogidos en un acuerdo de términos y condiciones firmado en diciembre de 2013, son los siguientes:

(i) Cancelación de deuda financiera.

(ii) 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. La implementación de este acuerdo está pendiente a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

(iii) 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. La implementación de este acuerdo está pendiente a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

(iv) Aportación de liquidez a la Sociedad Dominante y liberación de activos a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes para que la Sociedad Dominante haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.

(iv) 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 la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, siete entidades de las nueve firmantes del acuerdo de términos y condiciones han implementado las medidas previstas en el mismo. Está previsto que las dos entidades restantes firmen sus operaciones antes de 31 de marzo de 2014.

Línea de capital: La Sociedad Dominante ha firmado en el año 2013 un nuevo contrato de línea de liquidez destinada a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde octubre de 2013 hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de esta línea por un importe total de 11,3 millones de euros (ver Nota 28). El disponible restante de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 78,7 millones de euros.

Reducción de estructura operativa: La Sociedad Dominante ha reducido sus gastos operativos: Los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 5,1 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Como consecuencia de estas actuaciones se han producido los siguientes impactos significativos en la situación financiera y patrimonial de la Sociedad Dominante:

- Se ha reforzado la estructura patrimonial de manera que, a la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, el Patrimonio neto contable asciende a 67 millones de euros positivos, importe que se ve reforzado por el carácter participativo de parte de la financiación bancaria restante, por un importe de 10 millones de euros.

Este refuerzo de la estructura patrimonial de la Sociedad Dominante se acompaña, además, de una mejora en el equilibrio de las masas patrimoniales: el fondo de maniobra ha pasado de ser negativo en un importe de 78 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 a ser positivo por un valor de 20 millones de euros. Esta mejora está ligada a una reducción del endeudamiento bancario de la Sociedad Dominante que pasa de 873 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 a 324 millones tras la firma de operaciones de la reestructuración del endeudamiento financiero. Esta situación se verá reforzada con la firma de las operaciones pendientes, entre ellas la prevista novación de operaciones vencidas por un importe de 16,8 millones de euros por las que se extenderá su vencimiento al año 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad Dominante.

- Además de esta reducción cuantitativa se ha producido un cambio cualitativo en relación con la deuda bancaria restante de la Sociedad Dominante. La mayor parte de la deuda remanente de las entidades que han implementado las operaciones comprometidas, tiene limitado el recurso al activo que la garantiza o va acompañada de acuerdos de comercialización a precios adaptados a la situación del mercado que permitirían la cancelación anticipada de la deuda. En algunos casos estas dos medidas se complementan, es decir, se limita el recurso al activo y, adicionalmente, se firma un acuerdo de comercialización.
- Se ha generado liquidez suficiente para cubrir los compromisos de pago a corto plazo, de forma que el disponible a 31 de diciembre de 2013 cubre prácticamente las necesidades de tesorería del año 2014. La Sociedad Dominante considera que, una vez que se firmen los acuerdos con las dos entidades financieras que tienen pendiente la implementación de sus compromisos, los mecanismos habilitados tras el proceso de reestructuración bancaria, permitirán generar tesorería por el importe adicional necesario para cubrir el importe restante.
- Se han liberado garantías sobre activos inmobiliarios y sociedades participadas que facilitarán la generación de liquidez y que son la base para acometer nuevos proyectos de forma selectiva.
- Se ha habilitado una línea de capital que permite tanto la generación de liquidez como refuerzos adicionales de la situación patrimonial de la Sociedad Dominante.

Todos estos impactos positivos se ven, además, acompañados de unas perspectivas económicas más favorables. El PIB ha cambiado la tendencia de su evolución y, aunque todavía de forma muy moderada, ha iniciado una senda de crecimiento, según indican las proyecciones económicas de organismos nacionales e internacionales. Dentro del sector inmobiliario, durante los últimos meses del año 2013 y primeros meses de 2014 se han producido movimientos de inversores internacionales que han entrado de diferentes maneras en el mercado inmobiliario español y que están dinamizando un mercado que llevaba estancado los últimos años, lo que genera oportunidades de negocio que estaban cerradas hasta hace poco tiempo.

Esta evolución económica ligeramente positiva y estas expectativas de oportunidades de negocio también constituyen un marco más favorable para el desarrollo de la actividad de las sociedades participadas por la Sociedad Dominante, lo que contribuye a que se reduzcan las dudas sobre la puesta en valor de sus activos, que son los que sustentan el valor que las inversiones realizadas (instrumentos de patrimonio y créditos) tienen en el Balance de Situación Consolidado del Grupo.

Con todo ello, en conclusión, la Sociedad Dominante parte a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Los compromisos de pago de la Sociedad Dominante podrán afrontarse, una vez que se firme la novación de posiciones vencidas con la Sareb, por importe de 16,8 millones de euros, tal como está previsto en el Acuerdo de términos y condiciones, con el disponible actual y el que se obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.

2.6. Estimaciones y juicios contables

Adicionalmente a las estimaciones y juicios contables descritos en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2012, en el año 2013, con motivo de las operaciones que se han efectuado en el segundo semestre, desglosadas en la nota 16, el valor razonable de los nuevos pasivos sobre los que se ha producido un cambio significativo, con motivo de la limitación de recurso, se ha estimado a partir del valor razonable de los activos sujeto de dicha limitación.

El valor razonable estimado para los activos intangibles, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias se efectúa sobre las mismas bases que las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2012, que corresponden a la jerarquía de nivel 3.

3. Información Financiera por segmentos

El Grupo clasifica activos y operaciones de acuerdo a su actividad y servicios, incluyendo los ingresos y resultados de cada actividad directamente atribuibles, de las sociedades que se consolidan por el método de integración global, integración proporcional, y puesta en equivalencia. Los activos y pasivos siguen las mismas normas de asignación de los ingresos y gastos de cada actividad.

La actividad del Grupo está organizada en los siguientes segmentos:

- Gestión de suelo.
- Promoción.
- Patrimonio en renta.
- Unidad Corporativa

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

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

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo se han centrado en el ejercicio 2013 y 2012, fundamentalmente en la Zona Centro y en la Comunidad Valenciana. Adicionalmente, en este segmento también se incluye los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.

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

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

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	155.587.753	23.883.622	1.157.155	446.252	181.074.782
Resultado de explotación	22.042.289	(24.078.255)	(7.358.860)	4.756.542	(4.638.284)
Resultado financiero neto	12.880.527	(3.044.548)	(1.332.157)	1.596.181	10.100.003
Resultado de inversiones en asociadas	1.537.309	(58.803)	-	-	1.478.506
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	36.460.125	(27.181.606)	(8.691.017)	6.352.723	6.940.225
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	21.046.900	-	21.046.900
Inmovilizado material y activos intangibles	17.000.742	66.132	13.126	435.593	17.515.593
Existencias	440.398.494	90.489.904	-	-	530.888.398
Resto	92.954.497	20.382.636	6.330.837	222.236	119.890.206
TOTAL ACTIVO	550.353.733	110.938.672	27.390.863	657.829	689.341.097
Pasivos del segmento	571.537.844	92.629.211	32.829.278	16.495.236	713.491.569
TOTAL PASIVO	571.537.844	92.629.211	32.829.278	16.495.236	713.491.569

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	331.895.886	27.714.493	1.953.679	28.631	361.592.689
Resultado de explotación	20.522.251	(14.885.903)	(9.787.247)	(8.059.356)	(12.210.255)
Resultado financiero neto	(56.426.615)	(4.922.515)	(2.123.135)	2.659.184	(60.813.081)
Resultado de inversiones en asociadas	(3.264.662)	(485.843)	-	-	(3.750.505)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(39.169.026)	(20.294.261)	(11.910.382)	(5.400.172)	(76.773.841)
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	48.135.749	-	48.135.749
Inmovilizado material y activos intangibles	17.357.064	292.085	57.976	1.923.890	19.631.015
Existencias	739.505.450	109.814.562	-	-	849.320.012
Resto	123.870.246	21.607.777	11.268.389	343.471	157.089.883
TOTAL ACTIVO	880.732.761	131.714.423	59.462.114	2.267.361	1.074.176.659
Pasivos del segmento	905.843.198	132.549.181	56.155.802	22.186.091	1.116.734.272
TOTAL PASIVO	905.843.198	132.549.181	56.155.802	22.186.091	1.116.734.272

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo no mantiene activos en el exterior por importe significativo.

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

<u>Principales gastos que no implican salida de efectivo</u>	2013				
	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	89.467.593	438.401	-	1.337.728	91.243.722
Deterioro del inmovilizado material	-	-	-	(18.903)	(18.903)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(196.900)	-	(196.900)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	-	-	(2.966.971)
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	-	-	(17.531.556)
Total	68.969.066	438.401	(196.900)	1.318.825	70.529.392

<u>Principales gastos que no implican salida de efectivo</u>	2012				
	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	102.145.993	(2.647.537)	-	3.283.851	102.782.307
Deterioro del inmovilizado material	-	-	-	17.802	17.802
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(938.950)	-	(938.950)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(22.482.673)	-	-	-	(22.482.673)
Total	79.663.320	(2.647.537)	(938.950)	3.301.653	79.378.486

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2013 ni en 2012.

4. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:						
Importe neto en libros inicial	1.980.496	79.149	566.486	438.517	46.860	3.111.508
Altas	-	-	750	64.480	-	65.230
Bajas	-	-	(22.592)	(171.937)	-	(194.529)
Cargo por amortización	(48.356)	(23.597)	(158.687)	(195.565)	-	(426.205)
Bajas netas de amortización	-	-	11.048	111.610	-	122.658
Reverso de provisión por deterioro	17.802	-	-	-	-	17.802
Importe neto en libros final 2012	1.949.942	55.552	397.005	247.105	46.860	2.696.464
Al 31 de diciembre 2012						
Coste o valoración	3.010.756	332.089	1.648.338	1.615.724	46.860	6.653.767
Amortización acumulada	(236.110)	(276.537)	(1.251.333)	(1.368.619)	-	(3.132.599)
Pérdidas por deterioro	(824.704)	-	-	-	-	(824.704)
Importe neto en libros 2012	1.949.942	55.552	397.005	247.105	46.860	2.696.464
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013:						
Importe neto en libros inicial	1.949.942	55.552	397.005	247.105	46.860	2.696.464
Altas	-	-	-	2.570	-	2.570
Bajas	(2.692.431)	(271.751)	(102.084)	(624.063)	(46.860)	(3.737.189)
Cargo por amortización	(36.273)	(5.895)	(105.681)	(47.509)	-	(195.358)
Bajas netas de amortización	233.222	243.056	84.369	544.296	-	1.104.943
Reverso de provisión por deterioro, por venta	739.083	-	-	-	-	739.083
Importe neto en libros final 2013	193.543	20.962	273.609	122.399	-	610.513
Al 31 de diciembre 2013						
Coste o valoración	318.325	60.338	1.546.254	994.231	-	2.919.148
Amortización acumulada	(39.161)	(39.376)	(1.272.645)	(871.832)	-	(2.223.014)
Pérdidas por deterioro	(85.621)	-	-	-	-	(85.621)
Importe neto en libros 2013	193.543	20.962	273.609	122.399	-	610.513

Las bajas que se han producido en el año 2013 dentro del epígrafe "Terrenos y construcciones" corresponden, fundamentalmente, a la baja, por venta o dación en pago, de los siguientes elementos:

Activo	Transacción	Precio de venta	Valor Neto Contable	Resultado por venta de inmovilizado
Escuela de Hostelería	Dación en pago	294.000	(286.568)	7.432
Instituto Valenciano de La Paella	Dación en pago	984.269	(984.516)	(247)
Edificio de oficinas en Hospitalet	Venta	-	(453.629)	(453.629)
Total		1.278.269	(1.724.713)	(446.444)

La baja del activo Edificio de oficinas en Hospitalet deriva de la venta de un inmueble situado en esa localidad que tenía el doble uso de inmueble en arrendamiento y oficinas para uso de la Sociedad Dominante. Los datos que se recogen en esta tabla se refieren al coste, amortización y deterioro de la parte de dicho inmueble asignada al uso de oficinas. El precio de venta y el resto de detalles de esta operación se recogen en la Nota 5 Inversiones Inmobiliarias.

En cuanto al resto de bajas en el inmovilizado material, corresponden a elementos vendidos o retirados, sin que ninguno de ellos tenga un importe significativo individualmente considerado. La baja de estos elementos ha supuesto un registro en el epígrafe "Resultado por venta de inmovilizado" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta, por un importe de 378 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2013 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada (461 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

No existen compromisos para la venta de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2013.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2013 ni en el ejercicio 2012.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2013 asciende a 1.170 miles de euros (1.482 miles de euros en 2012). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones".

Como consecuencia de lo anterior, cuando se identifican indicios de pérdida de valor de elementos del inmovilizado material al comparar el coste de producción de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes, se procede a registrar el correspondiente deterioro. Los datos referentes a estos activos, que forman parte de los epígrafes de "Terrenos y construcciones" son los siguientes:

Activo	2013		2012	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Construcciones	-	-	751.394	(457.193)
Construcciones	-	-	1.203.468	(208.168)
Construcciones	-	-	534.240	(73.722)
Construcciones	285.544	(85.621)	285.544	(85.621)
Otro inmovilizado	122.399	-	247.105	-
	407.943	(85.621)	3.021.751	(824.704)

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2013 como a 31 de diciembre de 2012 se encuentra en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen elementos de inmovilizado bajo contratos de arrendamiento financiero.

5. Inversiones inmobiliarias

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inicio del ejercicio	48.135.749	76.812.260
Bajas	(26.891.949)	(27.737.561)
Pérdidas en valor razonable	(196.900)	(938.950)
	<u>21.046.900</u>	<u>48.135.749</u>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (Knight Frank España, S.A.).

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

Las bajas de importe más significativo que se han producido durante el año corresponden a ventas realizadas a una sociedad vinculada a una entidad financiera. Los detalles de estas operaciones se reflejan en la siguiente tabla:

<u>Activo</u>	<u>Precio de venta</u>	<u>Baja en valor razonable</u>	<u>Resultado venta inmovilizado</u>
Edificio de viviendas en Alovera (Guadalajara)	2.230.000	(3.638.165)	(1.408.165)
Edificio de oficinas en Hospitalet (Barcelona)	12.300.000	(22.689.482)	(10.389.482)
Total	14.530.000	(26.327.647)	(11.797.647)

El resto de las bajas corresponde a la entrega de unos locales comerciales en Canet (Valencia) como resultado de la resolución de un contencioso mantenido en relación con los mismos. Se ha registrado la baja del valor razonable de estos locales por un importe de 498 miles de euros. Adicionalmente se han registrado bajas por las instalaciones asociadas a estas inversiones inmobiliarias por un importe total de 67 miles de euros.

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de las Inversiones inmobiliaria. La deuda hipotecaria bilateral asociada a dichos inmuebles es de 16.111 miles de euros (41.886 miles de euros en el ejercicio 2012).

A 31 de diciembre de 2013 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 434 miles de euros (983 miles de euros en 2012). No se han activado gastos financieros durante los años 2013 y 2012 .

Dentro de la implementación de los compromisos asumidos por las entidades en el proceso de reestructuración del endeudamiento financiero, en febrero de 2014, se ha transmitido un activo con valor neto contable de 1.235 miles de euros a una entidad financiera. Los impactos derivados de esta operación se recogen en la nota 28 Hechos posteriores.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.151 miles de euros (1.805 miles de euros en el ejercicio 2012). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados según el vencimiento de los contratos mantenidos a 31 de diciembre de 2013 se detallan a continuación:

Ingresos futuros de arrendamientos	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Con vencimiento inferior a un año	393.672	1.735.462
Con vencimiento entre dos y cinco años	-	5.512.515
Con vencimiento a más de cinco años	-	6.824.169
	<u>393.672</u>	<u>14.072.146</u>

Los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2013 corresponden a

viviendas y garajes que tienen fijadas vigencias anuales. La estructura de ingresos a 31 de diciembre de 2012 contaba, adicionalmente, con los ingresos por alquileres plurianuales de inmuebles para uso de oficinas o locales comerciales.

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 501 miles de euros (926 miles de euros en 2012).

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existían compromisos de mantenimiento y/o mejora de los activos inmobiliarios, ni de otras obligaciones contractuales. Adicionalmente, no se han establecido cuotas contingentes en los contratos de arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2013.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos inmuebles. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran la cobertura de estas pólizas suficiente a 31 de diciembre de 2013.

6. Activos intangibles

El detalle y movimiento de las principales clases de activos intangibles se muestran a continuación:

	Derechos de Agente Urbanizador	Aplicaciones informáticas	Propiedad industrial	Total
Al 1 de enero de 2012				
Coste	16.905.536	977.260	38.342	17.921.138
Amortización acumulada	-	(957.610)	(15.408)	(973.018)
	16.905.536	19.650	22.934	16.948.120
Importe neto en libros inicial	16.905.536	19.650	22.934	16.948.120
Altas	-	157	-	157
Cargo por amortización	-	(10.794)	(2.932)	(13.726)
Al 31 de diciembre de 2012	16.905.536	9.013	20.002	16.934.551
Coste	16.905.536	977.417	38.342	17.921.295
Amortización acumulada	-	(968.404)	(18.340)	(986.744)
2012	16.905.536	9.013	20.002	16.934.551
	Derechos de Agente Urbanizador	Aplicaciones informáticas	Propiedad industrial	Total
Al 1 de enero de 2013				
Importe neto en libros inicial	16.905.536	9.013	20.002	16.934.551
Altas	546	11.305	-	11.851
Bajas de coste	-	(26.450)	(25.358)	(51.808)
Cargo por amortización	(238)	(5.657)	(1.886)	(7.781)
Bajas por amortización	-	26.450	10.720	37.170
Pérdidas por deterioro de valor	(18.903)	-	-	(18.903)
Al 31 de diciembre de 2013	16.886.941	14.661	3.478	16.905.080
Coste	16.906.082	962.272	12.984	17.881.338
Amortización acumulada	(238)	(947.611)	(9.506)	(957.355)
Pérdidas por deterioro de valor	(18.903)	-	-	(18.903)
2013	16.886.941	14.661	3.478	16.905.080

No se han producido movimientos significativos en este epígrafe durante los años 2012 y 2013.

Los "Derechos de Agente Urbanizador" se corresponden a la diferencia entre el precio de adquisición de la condición de socio en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal y los saldos netos contables de la U.T.E. Esta U.T.E. 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 es el grado de ejecución de las obras de urbanización. A fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados no han comenzado las obras de urbanización dado que los siete sectores sobre los que se desarrolla están en 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, se estima que las obras de urbanización podrían estar en disposición de ser iniciadas a lo largo del año 2016.

El Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los activos intangibles mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes. La valoración realizada por el valorador independiente a 31 de diciembre de 2013 ha aportado un valor razonable por debajo del valor en libros del activo, por lo que se ha registrado un deterioro por importe de 19 miles de euros.

7. Inversiones en asociadas

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

El movimiento habido en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	2013	2012
Saldo inicial	611.952	3.078.510
Participación en el resultado	2.441.596	(844.521)
Bajas de inversiones en asociadas (Nota 27)	(1.586.805)	-
Traspaso a provisiones y otros pasivos (Nota 19)	(854.599)	(1.622.037)
Saldo final	612.144	611.952

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada un beneficio total de inversiones en asociadas de 1.478 miles de euros (una pérdida de 3.751 miles de euros en el ejercicio 2012), que corresponden a la participación en el resultado de entidades asociadas con valor razonable positivo y negativo al 31 de diciembre 2013 (Ver nota 19).

La participación del Grupo en los resultados de sus asociadas, así como en el total de sus activos y pasivos a 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio	% de participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	145.347	94.200	-	-	50,00%	28.072
Masía de Montesano, S.L.	3.439.104	1.630.314	-	576	33,33%	584.072
Nova Panorámica, S.L.	10.856.466	25.068.831	-	4.607.970	50,00%	-
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.166.196	1.265.020	-	-	40,00%	-
	15.607.113	28.058.365	-	4.608.546		612.144

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de las sociedades asociadas. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Tal como se indica en la Nota 1.1, el Grupo ha adquirido el control de la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (anteriormente Landscape Ebrosa, S.L.) por lo que esta sociedad ha dejado de pertenecer al subgrupo de consolidación de sociedades asociadas.

Las sociedades asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

8. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	5.417.400	-	9.746.559	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	36.087	-	45.800
Préstamos y cuentas a cobrar	-	54.804.176	172.218	87.751.227
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	192.046	3.568.222	307.352	1.306.769
	5.609.446	58.408.485	10.226.129	89.103.796

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

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.

El movimiento habido en este capítulo ha sido el siguiente:

	2013	2012
Saldo inicial	9.746.559	9.546.574
Altas	312	199.985
Bajas	(1.362.500)	-
Pérdida por deterioro	(2.966.971)	-
Saldo final	5.417.400	9.746.559
Menos: Parte no corriente	5.417.400	9.746.559
Parte corriente	-	-

El importe de las bajas registradas en los Activos financieros disponibles para la venta corresponde a una transmisión de participaciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. Con fecha 18 de enero de 2012 la Sociedad Dominante firmó una escritura de venta de 13.625 acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. a una sociedad vinculada a una entidad financiera. La citada compraventa de acciones, que representaban un 3,07% del capital social de esta sociedad ha tenido su eficacia, tras los plazos necesarios para el posible ejercicio de adquisición preferente del resto de socios, el 23 de enero de 2013, fecha en la que se ha firmado la escritura de ratificación de la citada operación. Como consecuencia de esta transacción, el Grupo ha registrado un resultado neto positivo de 1.244 miles de euros que aparece registrado en Ingresos Financieros por un valor de 1.182 miles de euros y en Otros Ingresos por un importe de 62 miles de euros.

Tras esta operación, el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante en Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. ha pasado a ser el 9,20%.

Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de implementación de los acuerdos de reestructuración de la deuda (ver Nota 16), la Sociedad Dominante firmó con una entidad financiera una escritura de cancelación de deuda mediante dación en pago con entrega de activos entre los que se incluían acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. representativas de un 3,07% de su capital. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados los socios han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente, y ha ganado eficacia la transmisión. El impacto derivado de esta operación será una pérdida de 378 miles de euros, este impacto está recogido en la evaluación de impactos de los acuerdos de refinanciación que se recoge en la Nota 28 Hechos posteriores.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado

Los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado a 31 de diciembre de 2013 ascendían a 36 miles de euros (46 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). Este epígrafe se corresponde en su totalidad a participaciones en fondos de inversión inferiores al 1% en el patrimonio de cada uno de ellos, que se valoran a su valor liquidativo.

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos con empresas de control conjunto	-	32.437.177	-	32.907.364
Créditos a empresas vinculadas	32.482.673	165.598	32.482.673	165.598
Créditos a empresas asociadas	-	8.190.739	-	40.777.046
Otros créditos	-	14.010.661	172.218	13.901.219
	32.482.673	54.804.175	32.654.891	87.751.227
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	(32.482.673)	-	(32.482.674)	-
	-	54.804.175	172.217	87.751.227

El saldo al cierre de los préstamos y cuentas a cobrar se aproxima al valor razonable y la mayor parte de los préstamos y cuentas a cobrar corrientes tienen establecida duración anual con prórroga tácita por un año.

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, y 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 estos Estados Financieros Condensados Consolidados a 31 de diciembre de 2013, 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.

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

Año de vencimiento	2013	2012
2014	-	172.218
2016 y siguientes	32.482.673	32.482.673
Total	32.482.673	32.654.891

Créditos con empresas de control conjunto:

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

A continuación se detalla la composición de los préstamos con negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	32.136.252	-	32.612.446
Préstamos ordinarios	-	300.926	-	294.918
	-	32.437.178	-	32.907.364

La reducción del saldo en relación con el existente a 31 de diciembre de 2012 deriva de la transmisión de parte del préstamo participativo concedido al negocio conjunto Landscape Osuna. Tal y como se indica en la Nota 1.1,

en el año 2013 se ha perfeccionado la transmisión de participaciones por el 12,5 % del capital social de Landscape Osuna. Adicionalmente a las participaciones en esta operación se transmitió también la parte proporcional del préstamo participativo. La reducción en el saldo de préstamo participativo queda parcialmente compensada a efectos consolidados por el menor porcentaje de eliminación de saldos intergrupo por efecto de la reducción en la participación de la Sociedad Dominante en este negocio conjunto.

En los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo no ha reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos.

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

	2013	2012
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
Cuenta corriente	165.598	165.598
Otras cuentas financieras	4.629.194	4.629.194
Préstamos	25.922.229	25.922.229
Intereses devengados	1.931.250	1.931.250
	32.648.271	32.648.271

No se han producido variaciones ni en los saldos mantenidos con las sociedades del Grupo Rayet ni en las expectativas de cobrabilidad, por lo que el Grupo ha mantenido el importe del deterioro de los créditos que aparecía registrado a 31 de diciembre de 2012. Adicionalmente, el Grupo no ha reconocido los intereses devengados de estos créditos debido a la situación concursal en la que se encuentra incurso actualmente Grupo Rayet, S.A.U.

Créditos a empresas asociadas:

La reducción del saldo de este epígrafe en relación con el existente a 31 de diciembre de 2012 deriva de la operación de adquisición de participaciones de Iber Activos Inmobiliarios, S.L. que se ha explicado en la Nota 1.1. Con la toma de control derivada de esa operación, Iber Activos Inmobiliarios, S.A. ha pasado a ser integrada por el método de integración global, por el que este saldo queda cancelado dentro del Grupo en el proceso de eliminación de saldos intergrupo.

El saldo restante corresponde a préstamos ordinarios y participativos junto con los intereses ordinarios devengados por los primeros concedidos a la sociedad asociada Nova Panorámica, S.L.

En los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 no se han devengado ingresos por intereses financieros de los préstamos participativos. El Grupo ha registrado ingresos financieros por intereses por importe de 232 miles de euros (185 miles de euros en 2012) por contratos ordinarios mantenidos con la asociada Nova Panorámica, S.L.

Estos saldos se presentan por su coste amortizado. El tipo de interés de los préstamos ordinarios ha sido el 3,24% anual (en 2012, el 4,82% anual).

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el principal importe que se recoge en este epígrafe corresponde al crédito a cobrar por la enajenación de las participaciones de la sociedad Brasil Real Estate New Projects Participações, S.A. realizada en el año 2010 por su valor nominal de 11,8 millones de euros. Esta deuda llegó a su vencimiento en diciembre de 2012 y se encuentra registrada a su valor nominal, tras la actualización que ha venido registrándose desde el año 2010.

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 de 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 Marinhoiro (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 la Sociedad Dominante 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, 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 cual 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 ha sido la referida a 31 de diciembre de 2013, y ofrece un valor superior al valor neto contable del activo que garantiza.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2013		2012	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	3.405.097	-	1.032.948
Depósitos y fianzas	192.046	163.125	307.352	273.821
	192.046	3.568.222	307.352	1.306.769

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.

Del saldo de imposiciones a plazo fijo, un importe de 668 miles de euros (1.033 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) está pignorado en garantía para pagos aplazados a proveedores así como para pago de intereses y, por tanto, no goza de disponibilidad. Las imposiciones a plazo fijo han devengado un interés medio anual del 1,5 % (entre 1,35% y el 1,5 % anual en el ejercicio 2012).

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2012 un importe de 72 miles de euros mantenidos con sociedades del Grupo Rayet.

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

9. Instrumentos financieros derivados

Swap de tipo de interés

El Grupo ha obtenido ingresos por la liquidación de intereses de los instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2013 por importe de 16 miles de euros (ver Nota 23). El derivado que ha originado estos intereses ha vencido durante el ejercicio 2013.

10. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Suelo	617.160.484	1.002.440.211
Promoción en curso	17.366.669	5.354.628
Promociones terminadas	99.188.306	133.631.189
Anticipos a proveedores	27.681.534	27.682.765
Otras	1.313.221	1.116.741
Coste	762.710.214	1.170.225.534
Deterioro	(231.821.816)	(320.905.522)
Valor neto contable	530.888.398	849.320.012

La mayor parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en Nota 16, (préstamos bilaterales promotor y suelo) y para el pago de varios aplazamientos de pago de impuestos concedidos por la Hacienda Pública.

Cuando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, como ha sido el caso, el Grupo revisa que el valor razonable no sea superior al valor neto contable de las existencias basándose para ello en los informes de expertos independientes. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 el Grupo ha reconocido un ingreso en concepto de importe neto de recuperación de deterioro por valor de 93.030 miles de euros (99.580 miles de euros en el año 2012), debido al efecto neto del registro de deterioro y a la aplicación de la provisión por este concepto en las ventas realizadas en el año.

Durante el ejercicio 2013 no se han capitalizado gastos financieros (en el año 2012 se capitalizaron gastos financieros por importe de 262 miles de euros) siendo a 31 de diciembre de 2013 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 28.759 miles de euros (43.456 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). El tipo de interés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados en el año 2012 fue de Euribor más un diferencial entre 1 y 1,5 puntos (Ver Nota 23).

A 31 de diciembre de 2013, del importe total del valor neto contable de existencias, 326.859 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (528.362 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

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

Del saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" al 31 de diciembre de 2013 existe un importe de 3.139 miles de euros (6.615 miles de euros en 2012) 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 16.771 miles de euros (16.886 miles de euros en 2012). 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.

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 a la Sociedad Dominante 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 y, de hecho, 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 corresponden, en prácticamente todos los casos, a procesos de negociación de nuevas condiciones en relación con las establecidas en los contratos originales y sus sucesivas novaciones. En este entorno de negociación, la Sociedad actualiza en el marco de sus procesos de cierre contable la situación en la que se encuentran los anticipos, para registrar los correspondientes impactos en un análisis que incluye 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 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.

Como resultado de esta evaluación la Sociedad Dominante ha registrado en el año 2013 un deterioro del valor de los anticipos entregados por un importe de 2.029 miles de euros. El valor neto contable de los anticipos a 31 de diciembre de 2013 es de 3.138 miles de euros y corresponde en su mayor parte a una operación de compra de suelo sujeta a hitos urbanísticos. El anticipo está registrado por la totalidad del precio de compra, 11.287 miles de euros del que está desembolsado a la fecha un importe de 8.484 miles de euros. El importe restante de pago, 2.803 miles de euros, está recogido en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Proveedores" del Balance de Situación adjunto. El vendedor ha incumplido los hitos señalados en el contrato y la Sociedad ha procedido a solicitar la devolución de cantidades entregadas, si bien, dada la situación de insolvencia del deudor, la Sociedad registró en el año 2012 un deterioro por la totalidad del importe pagado del anticipo. 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, la Sociedad Dominante considera que 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.

El Grupo tiene formalizados compromisos consistentes en la permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. Durante el año 2013 se han firmado acuerdos de cancelación de algunas de

estas permutas, sin que se haya producido un impacto relevante en los estados financieros dado que las obras objeto de permuta no se habían iniciado. El importe de los compromisos pendientes asciende a 15.546 miles de euros aproximadamente (66.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). En relación a estas permutas, el Grupo ha activado en existencias de suelo en el ejercicio 2013 un importe de 14 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 presenta la siguiente composición:

	2013	2012
Anticipos en promociones	1.371.892	1.917.959
Anticipos en ventas de terrenos	3.659.890	3.659.890
Otros	119.273	131.498
	5.151.055	5.709.347

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

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2013 que ascienden a 27.154 miles de euros (28.348 miles de euros en 2012), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 5.032 miles de euros (5.576 miles de euros en 2012).

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Cientes, empresas vinculadas (Nota 25)	471.832	643.786
Cientes	10.213.499	10.981.332
Deudores varios	74.358	2.620.012
Cientes de dudoso cobro	7.416.989	12.062.333
Deterioro de cuentas a cobrar	(7.747.152)	(12.525.870)
	10.429.526	13.781.593

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

El Grupo determina si existen indicios de deterioro de las cuentas a cobrar mediante el análisis específico de los saldos. El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar es el siguiente:

	2013	2012
Saldo inicial	(12.525.870)	(11.051.777)
Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(329.328)	(1.531.195)
Aplicación de deterioro	5.108.046	-
Reversión de importes no utilizados	-	57.102
Saldo final	(7.747.152)	(12.525.870)

Las dotaciones y reversiones de la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se ha incluido dentro de "Variación de las provisiones de tráfico" de la Cuenta de Resultados Consolidada.

Las aplicaciones del año 2013 corresponden, principalmente a un saldo de un cliente que ha sido cancelado tras acuerdo extrajudicial.

A 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, excepto por las cuentas por cobrar por las cuales se ha dotado una provisión por insolvencia, no existen cuentas por cobrar vencidas ni renegociadas ni que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

Las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a cuentas a cobrar a empresas inmobiliarias, por ventas de terrenos a terceros y sociedades vinculadas. La mayor parte de este importe corresponde a cuentas que tienen una antigüedad mayor de 12 meses.

El resto de las cuentas incluidas en las cuentas a cobrar no contienen activos que hayan sufrido un deterioro de valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

12. Efectivo y equivalentes al efectivo

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2013 y 2012 era sin retribución o referenciado a un tipo de interés de mercado que oscila entre el 0,10 % y el 0,20% (entre el 0,10% y el 0,50% en 2012). Su saldo al 31 de diciembre de 2013 es de 8.042 miles de euros (2.435 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2013, 1.065 miles de euros (240 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos bilaterales.

13. Contratos de construcción

Durante el año 2013 el Grupo completó y entregó una de las obras de urbanización que formaban parte de la cartera a 31 de diciembre de 2012, por un importe de 4.880 miles de euros, por lo que la cartera de obras a 31 de diciembre de 2013 asciende a 35.967 miles de euros, que como se indica en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2012, corresponden a obras de urbanización prácticamente terminadas.

14. Patrimonio

14.1 Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	2013		2012	
	Capital Social	Prima de emisión	Capital Social	Prima de emisión
Escriturado	13.586.069	7.162.638	12.801.453	-
Pendiente de escriturar	200.000	2.140.000	-	-
	13.786.069	9.302.638	12.801.453	-

El capital pendiente de escriturar corresponde a un acuerdo de ampliación de capital tomado por los administradores con fecha 23 de diciembre de 2013, elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014, antes de la formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados(ver Nota 28).

El detalle del capital social escriturado y la prima de emisión correspondiente a los años 2012 y 2013 se recogen a continuación:

2013	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2013	1.280.145.353	0,01	12.801.453	-
Ampliación de capital 26/06/2013	29.230.769	0,01	292.308	1.607.693
Ampliación de capital 1/10/2013	18.000.000	0,01	180.000	1.471.950
Ampliación de capital 7/10/2013	11.230.769	0,01	112.308	995.795
Ampliación de capital 31/10/2013	20.000.000	0,01	200.000	3.087.200
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.358.606.891	0,01	13.586.069	7.162.638

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes ampliaciones de capital durante el año 2013:

(i) Con fecha 26 de junio de 2013 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un aumento de capital por importe de 292.308 euros mediante la emisión de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes en circulación, para su suscripción por GEM Global Yield Fund LLC SCS, cuyo desembolso se realiza mediante compensación de créditos. El tipo de emisión de las acciones ha sido de 0,065 euros por acción y, en consecuencia, la prima de emisión por acción ha ascendido a 0,055 euros por acción, por un total de 1.607.693 euros. Las acciones emitidas fueron admitidas a cotización en agosto de 2013.

La Sociedad Dominante ha registrado la baja del pasivo y reconocido el correspondiente aumento de los fondos propios por un importe equivalente al valor razonable de la efectiva aportación realizada, determinado por la cotización de la acción de la Sociedad Dominante el día de la firma del acuerdo de ampliación. La diferencia entre el importe por el que se encontraba contabilizado el pasivo dado de baja y su valor razonable asciende a 438.462 euros y se ha reconocido un ingreso por este importe dentro del epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada. La diferencia entre el valor total, capital más prima, de la ampliación de capital y el valor razonable de la aportación, por el citado importe de 438.462 euros se ha registrado mediante una reducción de Otras reservas por este mismo importe.

(ii) Con fecha 27 de noviembre de 2013 el Registro Mercantil inscribió la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013, que se describe más adelante. La escritura de elevación a público de estos tres acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 1 de octubre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 180.000 euros mediante la emisión de 18.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,081775 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.471.950 euros.
- Acuerdo de fecha 7 de octubre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 112.307,69 euros mediante la emisión de 11.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,08866 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 995.795,31 euros.
- Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,15436 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 3.087.200 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital que se describe con posterioridad y, por tanto, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM CAPITAL SAS.

Las nuevas 49.230.769 acciones fueron admitidas en diciembre de 2013 a cotización por las sociedades rectoras de las Bolsas en las que cotizan las acciones de la Sociedad Dominante.

Tras estas cuatro ampliaciones de capital, el capital social escriturado de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2013 es de 13.586.068,91 euros dividido en 1.358.606.891 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante ha registrado los costes asociados a estas ampliaciones de capital, minorando el epígrafe "Otras reservas" por un importe de 882 miles de euros.

Ampliaciones de capital posteriores a 31 de diciembre de 2013

La Sociedad Dominante ha inscrito el 19 de febrero de 2014, 3 ampliaciones de capital adicionales, incluyendo la acordada el 23 de diciembre que estaba pendiente de escrituración e inscripción a 31 de diciembre de 2013. El detalle del número de acciones, importe de capital y prima de emisión de las suscripciones de estas ampliaciones de capital se recoge en la Nota 28 Hechos posteriores.

Participaciones significativas

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013, se detallan a continuación:

	<u>Porcentaje de participación</u>
Grupo Rayet, S.A.	36,95%
Martibalsa, S.L.	23,16%

Dichos porcentajes se calculan como división entre los derechos de voto ostentos en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y el número total de derechos de voto de la Sociedad Dominante.

Con fecha 22 de octubre de 2013, Grupo Rayet, S.A.U. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una operación de venta de acciones tras la que su porcentaje sobre el total de derechos de voto de la Sociedad Dominante pasó a ser, en aquel momento, de un 38,339%. La reducción de dicho porcentaje hasta el 36,95% que aparece en la tabla anterior, deriva del efecto dilución producido tras las tres ampliaciones de capital registradas el 27 de noviembre de 2013.

Tras las ampliaciones de capital inscritas en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014, que se describen en la Nota 28 Hechos posteriores, las participaciones de Grupo Rayet, S.A.U y Martibalsa, S.L. pasan a ser el 35,78% y el 22,43% , respectivamente.

Delegación en el Consejo de Administración

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

Contrato de línea de capital

La Sociedad Dominante suscribió el día 21 de mayo de 2013 con GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF") un nuevo contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad Dominante tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad Dominante, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 90 millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su entrada en vigor (el "Contrato de Línea de Capital"). La operación tiene por finalidad que la Sociedad Dominante pueda seguir contando con un importante instrumento de financiación en el marco de una estructura flexible que le permita atender a sus necesidades de capital. El contrato de línea de liquidez suscrito el 28 de junio de 2010, que estaba próximo a su vencimiento, fue cancelado sin desembolso ni coste alguno para la Sociedad Dominante.

Como contraprestación a este nuevo contrato de Línea de Liquidez, la Sociedad Dominante debía satisfacer a GEM GYF un importe de 1.900 miles de euros a través de la capitalización del citado crédito convirtiendo éste en acciones de la Sociedad Dominante a través de una ampliación de capital cuyos detalles se han descrito anteriormente. La suscripción de esta nueva línea en estas condiciones supone, en la práctica, contar con tres años más de Línea de liquidez sin desembolso adicional alguno para la Sociedad Dominante, más allá de los habituales costes de transacción.

Al amparo del Contrato de Línea de Capital, QUABIT podrá efectuar en cualquier momento durante la vigencia del mismo notificaciones de suscripción de acciones (cada una de ellas referidas en adelante como Notificación de Suscripción) a GEM.

La realización de cada Notificación de Suscripción estará sujeta al previo cumplimiento de condiciones tales como la entrega por GEM GYF de un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción, que las acciones de la Sociedad Dominante continúen admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, y que no se haya suspendido su negociación en las treinta (30) sesiones precedentes, la vigencia de la autorización del Consejo de Administración y los restantes permisos necesarios para la emisión de nuevas acciones a GEM con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, que la emisión de las nuevas acciones incluidas en la Notificación de Suscripción pueda acogerse a la excepción de la obligación de publicación de un folleto informativo prevista en el artículo 26.1.(a) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el "Real Decreto 1310/2005") o, en su defecto, que la Sociedad Dominante cuente con un documento de registro vigente aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la vigencia de las declaraciones y garantías formuladas por la Sociedad a favor GEM y, en general, el cumplimiento por la Sociedad Dominante de sus obligaciones conforme al Contrato de Línea de Capital.

Una vez recibida por GEM cada Notificación de Suscripción se abre un periodo de quince (15) sesiones bursátiles, que será empleado como periodo de referencia para la fijación del precio de emisión de las nuevas acciones a suscribir por GEM (el Periodo de Referencia). Durante cada una de las sesiones bursátiles del Periodo de Referencia GEM podrá (aunque no estará obligada) vender a través de un único miembro del mercado acciones de la Sociedad por un importe que no excederá de un quinceavo del número de acciones comprendidas en la Notificación de Suscripción. La Sociedad Dominante no realizará operaciones de autocartera durante la vigencia de cualquier Período de Referencia.

GEM asume en virtud del Contrato de Línea de Capital la obligación de suscribir al menos el 50% del número de acciones fijado por la Sociedad Dominante en cada Notificación de Suscripción, reservándose la facultad de suscribir, a su opción, un número de acciones superior sin exceder del 200% del número de acciones establecido en la referida Notificación de Suscripción, a un precio de emisión equivalente a la media aritmética simple de los precios medios ponderados de la acción de la Sociedad Dominante en el Mercado Continuo durante las quince (15) sesiones bursátiles comprendidas en el Periodo de Referencia. No se tendrán en cuenta para dicho cálculo los precios medios ponderados de aquellas sesiones que resulten inferiores al precio mínimo previamente fijado por la Sociedad Dominante a tal efecto en la Notificación de Suscripción.

Asimismo, a efectos de determinar la cantidad de acciones que GEM se obliga a suscribir, el número de acciones fijado en la Notificación de Suscripción se reduce en proporción al número de sesiones bursátiles en que el precio medio ponderado resulte inferior al referido precio mínimo.

Las posibles emisiones de nuevas acciones al amparo del Contrato de Línea de Capital no constituirán oferta pública en el sentido de lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley del Mercado de Valores, ya que las acciones serían suscritas exclusivamente por GEM. Por otra parte, conforme al Real Decreto 1310/2005 la Sociedad no necesitará registrar un folleto informativo ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores en relación con la admisión a negociación de las nuevas acciones a emitir al amparo del Contrato de Línea de Capital siempre que el número de éstas, unidas a las acciones emitidas en los doce (12) meses anteriores a cada emisión, no exceda del 10% del número total de acciones de Quabit en circulación.

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias en el año 2013. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es de 928.441 acciones que representan 9 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del 10%, porcentaje máximo de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas.

14.2 Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

La reserva legal que asciende a 1.280.145,35 euros a 31 de diciembre de 2013 (1.280.145,35 euros a 31 de diciembre de 2012) ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la reserva legal no alcanza el citado porcentaje.

La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

14.3 Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante es negativo en 18.819 miles de euros a 31 de diciembre de 2013. A efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, debe considerarse lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre, 5/2010 de 31 de marzo, Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia.

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

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

De este modo, a efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 del TRLSC, el patrimonio neto computable de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013 es el que se muestra a continuación:

<i>Importes en €</i>	
Capital social	<u>13.786.069</u>
Prima de Emisión	9.302.638
Reservas	(40.192)
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(60.419.399)
Resultado del ejercicio	<u>18.873.296</u>
TOTAL FONDOS PROPIOS	(18.863.468)
Subvenciones y donaciones	44.261
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	<u>(18.819.207)</u>
Más préstamos participativos (*)	<u>16.152.817</u>
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	32.651.308
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad (**)	<u>69.948.480</u>
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	<u>102.599.788</u>
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	99.933.398

(*) Los préstamos participativos corresponden a los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2013 de los tramos de financiación de intereses que tienen tal carácter de participativo según la descripción que de este tipo de préstamos se recoge en el artículo. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento.

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

A 31 de diciembre de 2013 el Patrimonio Neto se encuentra por encima del Capital Social, por lo que a dicha fecha la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de desequilibrio patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dado que a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados no se ha publicado ninguna disposición que prorrogue los efectos del Real Decreto Ley 10/2008, los administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación de la situación patrimonial teniendo en consideración las ampliaciones de capital inscritas en febrero de 2014 y los impactos patrimoniales derivados de las operaciones que, en el marco la reestructuración del endeudamiento financiero, se han materializado durante el año 2014 hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, teniendo, además, en consideración, que no hay otros impactos significativos que puedan afectar a las conclusiones de este análisis. La situación patrimonial considerando estos efectos, que se detallan en la Nota 28 Hechos posteriores, se resume en la siguiente tabla (en miles de euros):

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas en enero y febrero de 2014 (Nota 28)	83.026
Ampliaciones de capital (Nota 28)	2.598
Patrimonio neto contable a fecha de formulación	66.805
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto a fecha de formulación para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	76.865

Tras dicha evaluación los Administradores de la Sociedad Dominante constatan que la misma no se encuentra en ninguno de los dos supuestos contemplados por la Ley de Sociedades de Capital.

15 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Deudas con partes vinculadas (Nota 25)	2.128.325	1.906.152
Deudas con negocios conjuntos (Nota 25)	887.945	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.251.047	36.756.539
Total	23.267.317	39.550.636
Menos acreedores comerciales no corrientes	-	5.000.000
Acreedores comerciales corrientes	23.267.317	34.550.636

El detalle por vencimiento de los saldos no corrientes con acreedores comerciales es el siguiente:

Años	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2013	-	-
Resto	-	5.000.000
	-	5.000.000

La reducción en el epígrafe “Acreedores comerciales no corrientes” se corresponde con la baja de la deuda derivada de una resolución arbitral favorable a la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2013, del saldo de “Deudas con partes vinculadas”, 2.128 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (1.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). El incremento deriva de la facturación en concepto de obras de urbanización sobre suelos propiedad del Grupo, que ha realizado una Unión Temporal de Empresas en la que participa Grupo Rayet, S.A.U. (Ver Nota 25).

La totalidad del saldo de acreedores comerciales, tanto a largo como a corto plazo, está denominado en euros.

El saldo contable al cierre de 2013 y 2012 se aproxima al valor razonable.

16 Recursos ajenos

16.1 Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Préstamos hipotecarios:	535.093.055	17.775.959	879.357.665	48.328.608
Otros préstamos	-	4.016.000	25.134.550	-
Pólizas de crédito	5.396.750	7.077.601	15.803.330	456.118
Intereses	18.124.102	-	11.519.159	-
Total	558.613.907	28.869.560	931.814.704	48.784.726

Acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero

La Sociedad Dominante ha acometido durante el año 2013 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que se materializó en la firma de adhesiones a un acuerdo de términos y condiciones por las entidades acreedoras. La firma de adhesiones de las entidades acreedoras alcanzó, el día 20 de diciembre de 2013, un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("Sareb") para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes 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.

Estas operaciones estaban sujetas, para determinadas entidades, a la emisión de un informe favorable de un experto independiente designado por el Registro Mercantil. A la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados está pendiente la obtención de dicho informe.

A la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, siete entidades de las nueve firmantes del acuerdo de términos y condiciones han implementado las medidas previstas en el mismo. Está previsto que las dos entidades restantes firmen sus operaciones antes de 31 de marzo de 2014.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2013 se detallan en la siguiente tabla:

Saldo a 31.12.2012	980.599.430
Incorporación al perímetro de Iber Activos Inmobiliarios, SL	2.128.606
Cambios en participaciones de Landscape Osuna, SL	(4.210.423)
Cancelaciones netas de disposiciones	(350.430.580)
Modificación de pasivos por limitación de recurso	<u>(40.603.566)</u>
Saldo a 31.12.2013	587.483.467

Las cancelaciones netas de disposiciones corresponden fundamentalmente a las operaciones de venta o dación en pago de activos y liberación de deuda realizadas por la Sociedad Dominante en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones de reestructuración del endeudamiento financiero, quedaron firmadas y con plena vigencia a 31 de diciembre de 2013, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

Limitación de recurso

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad Dominante ha suscrito cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras. En virtud de dichas cláusulas de limitación de recurso las partes pactan que la responsabilidad de Quabit Inmobiliaria, S.A. frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de las garantías reales otorgadas en relación con cada una de ellas. Por tanto, la entidad financiera renuncia a la responsabilidad

patrimonial universal de la Sociedad derivada del artículo 1.911 del Código Civil. Como consecuencia de ese pacto, la acción de la entidad financiera en caso de incumplimiento queda limitada a los activos objeto de las garantías reales y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio de la Sociedad. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad Dominante en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad Dominante que son objeto de garantía real de las financiaciones. En ese caso de incumplimiento, una vez realizados la totalidad de los activos gravados en garantía, la Sociedad Dominante quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la Financiación de que se trate.

A efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones, se ha agrupado dichas operaciones en función de la diferencia entre el coste amortizado de las mismas y el valor razonable de los activos sobre los que se limita dicha deuda, en base al cual se estima el valor razonable del nuevo pasivo. El siguiente cuadro refleja el resultado de esta evaluación que se ha realizado de forma individualizada para cada una de las financiaciones sobre las que se ha articulado la limitación al recurso

	<u>Coste Amortizado, previo</u>	<u>Valor Razonable del Activo, asociado</u>	<u>Calificación del impacto</u>	<u>Efecto en cuentas de resultados</u>
Valor razonable de los activos inferior al 60% del coste amortizado previo	91.052.588	52.451.360	Significativo	38.601.228
Valor razonable de los activos entre 85% y 90% del coste amortizado previo	15.246.470	13.712.000	Significativo	1.534.470
Valor razonable de los activos entre 90% y 110% del coste amortizado previo	21.843.235	21.375.367	Significativo	467.868
Valor razonable de los activos superior al 200% del coste amortizado previo	14.374.042	31.369.866	No significativo	-
Resto de deuda no relevante	150.344	193.238	No significativo	-
				40.603.566

Para aquellos casos en los que el valor razonable de los activos es inferior al 60% del coste amortizado de los pasivos, se ha considerado que la cláusula de limitación de recurso supone una modificación significativa del pasivo, registrándose la diferencia entre el valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del anterior en la cuenta de resultados consolidada. Asimismo, se ha hecho esta consideración en aquellos casos en que la diferencia se encuentra entre el 60% y el 110% del valor razonable de los activos. Por último, en aquellos casos en que el valor razonable de los activos duplica el valor del coste amortizado, se ha evaluado que la cláusula de limitación de recurso no tiene valor relevante, por lo que no supone un cambio significativo en el pasivo, manteniéndose registrado al coste amortizado anterior.

Las operaciones firmadas en el año 2014 por la Sociedad Dominante, siguiendo la implementación de los acuerdos con entidades financieras hasta la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, han supuesto una reducción adicional de la deuda financiera en un importe de 165,5 millones de euros.

Estructura de vencimientos

En la medida en que el importe de la deuda ha cambiado de forma significativa con la entrada en vigor de nuevas operaciones firmadas en el marco del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero en el año 2014 antes de la formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, el Grupo considera relevante presentar, a efectos comparativos, no solo la situación de la deuda financiera existente a 31 de diciembre de 2012, con la existente a 31 de diciembre de 2013, sino también la estructura de vencimientos de

la deuda, una vez tenidos en cuenta los impactos principales que resultan del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero, descontando en este caso el importe de la deuda cancelada como resultado de las operaciones de implementación que se han firmado en enero y febrero de 2014. Esta situación es la que se recoge en la columna "Situación a fecha de formulación" de la tabla de vencimientos adjunta.

	Situación a fecha de formulación	31/12/2013	31/12/2012
Ejercicio 2013	-	-	44.916.154
Ejercicio 2014	63.941.716	69.244.212	33.869.876
Ejercicio 2015	934.495	934.495	42.433
Ejercicio 2016	278.909.186	468.029.427	788.603.370
Ejercicio 2017 y posteriores	90.240.172	95.281.972	124.930.877
	434.025.569	633.490.106	992.362.710

De acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto. En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación Consolidado adjunto. Por otra parte, debe indicarse que en la tabla de vencimientos se están reflejando los importes nominales de los préstamos, razón por la que los totales no coinciden con la tabla inicial del punto 16.1 de esta Nota, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado o valor razonable y recogen el impacto de la valoración del ajuste al valor razonable que se indica en la Nota 23.

En cuanto a los vencimientos en el año 2014 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2013 deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- 16.758 miles de euros corresponden a deuda con dos entidades financieras que no firmaron el Acuerdo de refinanciación de la Sociedad Dominante el 18 de enero de 2012 y que representaban un 1,08% de la deuda bancaria existente a 31 de diciembre de 2011. Estas entidades traspasaron estos préstamos a la Sareb en diciembre de 2012. Dentro del acuerdo de términos y condiciones se contempla la novación de estos préstamos en los mismos términos y condiciones que las acordadas con el resto de entidades en enero de 2012, por lo que pasarían a tener su vencimiento en diciembre de 2016. Está prevista la firma de estas novaciones junto con el resto de operaciones de implementación pendientes, antes de 31 de marzo de 2014.
- 2.500 miles de euros corresponden a la deuda asociada a la venta de participaciones de Landscape Osuna, S.L. y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, transmisión que, según se indica en las Notas 1.1 y 7, ha ganado eficacia en febrero de 2014 una vez que el resto de socios han manifestado su renuncia al derecho preferente de adquisición, por lo que, en esa fecha se ha registrado la baja de las participaciones y la cancelación de la deuda asociada.
- 1.162 miles de euros corresponden a deuda contraída originalmente con la sociedad asociada Masía de Montesano y que, con fecha 31 de diciembre de 2012 fue traspasada a la SAREB. Esta deuda ha quedado fuera de los acuerdos de refinanciación dado que la SAREB manifiesta su intención de volver a traspasarla a Masía de Montesano. Una vez se realice el traspaso efectivo se formalizarán las nuevas condiciones de vencimiento con esta sociedad asociada.
- 18.124 miles de euros, corresponde a intereses devengados a 31 de diciembre de 2013 que tienen, en su mayor parte, cobertura a través de préstamos con vencimiento en el año 2016.

En la Nota 16.1 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del año 2012 se indicaba que una parte de las deudas que se recogían en la tabla de vencimientos con vencimiento en el año 2013, por un importe de 15.383 miles de euros, correspondía a deuda bancaria que quedaba cancelada con las operaciones de venta de parte de las participaciones que la Sociedad Dominante ostentaba en Landscape Osuna, S.L. y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A y que estaban pendientes de tener plena vigencia a 31 de diciembre de 2012. Estas dos operaciones han ganado eficacia durante el año 2013 (Notas 1.1 y 8) y el Grupo ha

registrado la baja de la deuda bancaria asociada.

Información adicional sobre deuda bancaria

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

16.2 Pasivos financieros corrientes

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013		2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 25)	401.133	102.500	1.685.107	102.500
Con negocios conjuntos (Nota 25)	851	-	851	-
Con empresas asociadas (Nota 25)	-	-	1.288.160	-
Créditos de terceros	35.042.631	-	35.422.026	-
Derivados (Nota 9)	-	-	16.318	-
Depósitos y fianzas	2.478.680	227.036	2.598.623	374.143
Total	37.923.295	329.536	41.011.085	476.643

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. La reducción se debe a la cancelación del saldo existente a 31 de diciembre de 2012 mantenido con una sociedad vinculada a un socio minoritario.

Créditos de empresas asociadas

La reducción deriva del traspaso de este préstamo que realizó la sociedad asociada Masía de Montesano, S.L. a la Sareb, explicado en la Nota 16.1 en el apartado Estructura de vencimientos.

Créditos de terceros

El epígrafe "Créditos de terceros" recoge principalmente la parte proporcional de los préstamos participativos de las sociedades bajo control conjunto de la Sociedad Dominante, correspondiente a sus otros socios, que no fueron eliminados en el proceso de consolidación dado que se integran por el método de integración proporcional. El nivel de prelación de estos créditos es similar al de los créditos concedidos por el Grupo a los negocios conjuntos (ver Nota 8). Este importe se ha reducido ligeramente por efecto del cambio de participación en el negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. (ver Nota 1.1)

17 Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detallan a continuación:

Deudor	2013	2012
Impuesto sobre las ganancias	126.018	232.051
IVA	755.884	294.635
Retenciones	22.166	200.234
Otros conceptos	75.859	75.853
	979.927	802.773

Acreedor	2013	2012
Impuesto sobre las ganancias	2.300.868	2.300.868
IVA	10.618.862	12.766.055
Seguros sociales	69.435	40.427
Retenciones	258.904	473.014
Otros conceptos	-	-
	13.248.069	15.580.364

El saldo acreedor por Impuesto sobre las ganancias corresponde al saldo vivo del importe aplazado del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de una sociedad absorbida por la Sociedad Dominante en el año 2008. El saldo de IVA incluye un importe aplazado de 8.407 miles de euros. El calendario de pagos establecido en el expediente de concesión contempla la cancelación de esta deuda desde el año 2014 hasta el año 2017.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2013 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición
Quabit Inmobiliaria Internacional, SL	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterraneo Costa Blanca, S.L.	B-97.684.146	Directa	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012

No se ha devengado gasto por impuesto de sociedades en el ejercicio 2013, ni en el ejercicio 2012.

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo tiene deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 1.140 miles de euros, las cuales tienen su origen en 2008. El 1 enero de 2012 se amplió el plazo límite para compensar este tipo de deducciones de 10 a 15 años.

Asimismo al 31 de diciembre de 2013 existen las siguientes diferencias temporales acumuladas positivas que podrán suponer ajustes negativos en las bases imponibles de ejercicios posteriores:

	Millones de euros
Gastos financieros no deducibles según límite del RD Ley 12/2012 (Ejercicios 2013 y 2012)	45,5
Cambios valor razonable instrumentos financieros (Ejercicio 2013)	17,0

No se han registrado activos por impuestos diferidos correspondientes a estas diferencias, según lo indicado en el apartado Activos por impuestos diferidos de la Nota 18.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. La Sociedad Dominante recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e

investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se han recibido las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. La Sociedad Dominante presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central, recurso que está actualmente en fase de resolución. El Grupo considera que no se devengarán pasivos significativos derivados de la terminación del proceso de estas actuaciones inspectoras, ni se producirán variaciones relevantes en los créditos fiscales que ostenta frente a la Hacienda Pública.

18 Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Combinaciones de negocios 2006 y 2008	7.016.384	10.934.134
Combinaciones de negocios por fusión 2008	1.864.951	4.042.852
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	290.969	-
Otros movimientos	1.196.095	657.469
	10.368.399	15.634.455

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a los impuestos diferidos derivados de las combinaciones de negocios realizadas en 2006, 2008 y 2013.

En otros movimientos se ha incluido el pasivo por impuesto diferido correspondiente a la Combinación de negocio de 2013 que tuvo su origen en 2013 (Véase Nota 28). Como resultado de esta adquisición, afloraron plusvalías por 5.053 miles de euros y un pasivo por impuestos diferidos de 1.516 miles de euros, que al cierre del ejercicio fueron corregidas según el valor de mercado de los activos a los que estaban asociadas dichas plusvalías.

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	4.531.558	5.102.695
Retrocesiones de ventas no escrituradas	230.142	230.142
Créditos fiscales	5.285.635	9.899.942
Corrección de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	80.612
Otros	321.064	321.064
Saldo final	10.368.399	15.634.455

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. En este sentido se tiene en consideración las cifras de otros activos y pasivos por impuestos diferidos y su período estimado de reversión.

19 Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, según su naturaleza es el siguiente:

	2013		2012	
	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos	Otros Pasivos	Provisión de Riesgos y Gastos
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	4.190.999	2.654.007	4.802.040	2.126.140
Sociedades método de la participación	-	2.850.515	-	2.742.024
Provisión para otros pasivos	8.429.220	-	8.437.473	-
Provisiones por contratos de opción de compra	17.531.556	-	-	-
	30.151.775	5.504.522	13.239.513	4.868.164

19.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

El movimiento habido en los ejercicios 2013 y 2012 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	Corriente	No Corriente
Al 31 de diciembre de 2011	8.279.113	2.917.822
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	3.485.148	1.332.457
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(6.856.177)	(2.086.586)
Aplicaciones	(106.044)	(37.553)
Traspaso a otros pasivos corrientes	-	-
Al 31 de diciembre de 2012	4.802.040	2.126.140
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	747.564	980.145
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(1.118.379)	(411.420)
Incorporación de saldos por Combinación de negocio	227.836	-
Aplicaciones	(468.068)	(40.858)
Al 31 de diciembre de 2013	4.190.993	2.654.007

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el Grupo en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2013 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. La dotación de la provisión por litigios y otras responsabilidades corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante. El importe de la dotación del año 2013 procede de una estimación del riesgo de varios litigios en los que está incurso el Grupo, ninguno de importe individualmente significativo, en función del nivel de probabilidad de ocurrencia evaluado por el Grupo.

En opinión de los administradores no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2013.

19.2 Provisiones por sociedades por el método de la participación

	Sociedades método de la participación
Al 31 de diciembre de 2011	1.458.077
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)	2.905.984
Traspasso de Inversiones en Asociadas a provisiones y otros pasivos	<u>(1.622.037)</u>
Al 31 de diciembre de 2012	2.742.024
Traspasso de Inversiones en Asociadas a provisiones y otros pasivos	(854.599)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)	<u>963.090</u>
Al 31 de diciembre de 2013	2.850.515

En cada cierre contable, el Grupo revisa la valoración de las participaciones en las sociedades en las que mantiene influencia significativa, pero no tiene control (inversiones en asociadas) con el valor razonable. Cuando se identifica que el valor razonable resulta negativo, derivándose responsabilidades a asumir por el Grupo superiores al coste de las participaciones, ya sea por el porcentaje de capital en cartera o por existir compromisos en firme para asumir dicha pérdida, se registra la correspondiente provisión. Las sociedades por el método de la participación con valor razonable negativo al 31 de diciembre de 2013 son: Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., por el importe de 39 miles de euros (39 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) y Nova Panorámica, S.L. por 2.812 miles de euros (283 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). A 31 de diciembre de 2012 esta provisión también incluía un importe de 2.420 miles de euros correspondiente a Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (antes Landscape Ebrosa, S.L.). Esta sociedad ha dejado de ser, durante el año 2013, una sociedad asociada y ha pasado a ser una sociedad dependiente (ver Notas 1.1 y 7).

19.3 Contingencias

La situación de los dos procesos (Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara y acuerdos de la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. con la empresa pública Egusa) descritos en la Nota 31 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2012. es la siguiente:

- 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 31 de diciembre de 2010 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. Con fecha 18 de julio de 2011 el Ayuntamiento aprobó el nuevo Plan Parcial presentado por el agente Urbanizador, Quabit Inmobiliaria, S.A., para dar cobertura al Sector y, por el cual, se han subsanado los defectos por los cuales fue anulado el anterior Plan Parcial. Actualmente, la Sociedad Dominante ha presentado ante el Ayuntamiento un nuevo Proyecto de Urbanización, en el que se recogen tanto las obras de urbanización interior como las obras objeto de la retasación de obras de urbanización. Conforme a lo anterior, se está redactando un nuevo Proyecto de Reparcelación.

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, Quabit Inmobiliaria, S.A. podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, cuyo cobro se ha suspendido por el momento. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 3.125 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación adjunto.

- En virtud del contrato firmado entre Egusa y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., se establecían varias causas de resolución del mismo, entre otras, que a fecha 31 de diciembre de 2013 no se hubiera producido el

traslado de un centro comercial a su nueva ubicación con la consiguiente disponibilidad por parte de EGUSA de los terrenos que las mismas ocupan en la UE2.

Verificado que Egusa aún no tiene la plena disponibilidad de los terrenos y que no es previsible que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo ha requerido mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.434 miles de euros.

En todo caso, las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas en su totalidad mediante una hipoteca unilateral constituida sobre el suelo de Egusa ubicado en la UE-2.

19.4 Provisiones por contratos de opción de compra

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013 (ver nota 16), la Sociedad Dominante ha suscrito con dos entidades financieras acreedoras una novación de la opción de compra sobre los activos que garantizan la deuda bancaria. La opción de compra fue suscrita el 18 de enero de 2012, por un periodo que finalizaba el 31 de diciembre de 2014 y con un precio de ejercicio que debía de ser el mayor de tres importes de referencia (endeudamiento asignado al activo, valor del activo según valoración RICS a 31 de diciembre de 2010 o valor del activo según una tasación ECO).

La novación ha consistido en establecer el precio de ejecución en una cifra equivalente al importe del endeudamiento asignado al activo en el momento de la compraventa.

Con esta novación, para aquellos casos en que el valor registrado en el balance de situación de los activos afectados (en este caso suelos), supera el importe de la deuda que garantizan, se produce un contrato oneroso. La pérdida estimada por este contrato asciende a de 17,5 millones de euros, registrándose la correspondiente provisión con cargo a "Pérdidas por contratos de opción de compra" en la cuenta de resultados. El valor razonable de las pérdidas se ha estimado como diferencia entre el valor registrado de los activos afectados y el de la deuda que garantizan

19.5 Otros pasivos

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización de terrenos vendidos pendientes de realizar que son a cargo del Grupo.

20 Garantías

Al 31 de diciembre de 2013 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 16.759 miles de euros (26.436 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

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>2013</u>	<u>2012</u>
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	4.418.117	13.418.116
Garantías prestadas a terceros	6.596.561	6.146.694
	11.014.678	19.564.810

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2013 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 3.878 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (3.878 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) y 540 miles de euros (9.540 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) a empresas asociadas y negocios conjuntos. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Formando parte de las garantías prestadas a terceros a 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen varias pólizas

de crédito por un importe de 3.159 miles de euros concedidas a la sociedad Residencial Golf Mar, S.L. en las que la Sociedad Dominante actúa como fiador en función de su porcentaje de participación en dicha sociedad. Asimismo se incluye en este apartado el aval concedido a Grupo Rayet, S.A.U. en garantía del cumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero (Nota 25).

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 716 miles de euros (1.826 miles de euros a 31 de diciembre de 2012).

21 Ingresos y gastos de explotación

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	2013	2012
Venta de suelo	155.587.753	331.652.639
Venta de edificaciones	23.883.622	27.714.493
Ingresos de contratos de construcción	-	243.247
Alquiler de inmuebles	1.157.155	1.953.679
Prestación de servicios	446.252	28.631
	181.074.782	361.592.689

Las ventas de suelo derivan en su mayor parte de operaciones de venta de activos a entidades financieras o a sociedades vinculadas a sus grupos empresariales realizadas por la Sociedad Dominante dentro de los marcos establecidos en los procesos de reestructuración de deuda financiera de esos dos años.

En cuanto a la venta de edificaciones el importe de venta que corresponde a operaciones realizadas con sociedades vinculadas a entidades financieras en el año 2013 ha sido de 21.712 miles de euros (24.273 miles de euros en el año 2012).

b) Otros ingresos de explotación

El importe de 202.434 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2013 corresponde, en su mayor parte y al igual que sucedía con este epígrafe en el año 2012, a la reducción del importe de la deuda, acordada con las entidades financieras, para cubrir la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada al activo vendido. Asimismo en el año 2013 incluye el importe de la deuda cancelada asociada a los activos liberados. Las operaciones que han dado lugar a esta cancelación de deuda en el año 2013 son, fundamentalmente, operaciones contempladas en el acuerdo de términos y condiciones firmado con las entidades financieras (ver Nota 16).

c) Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arrendamientos	511.703	444.606
Servicios profesionales	805.604	1.728.852
Otros servicios profesionales	1.412.222	2.237.651
Publicidad y Propaganda	138.405	577.194
Otros tributos	3.676.084	5.504.370
Reparaciones y mantenimiento	98.378	209.554
Primas de seguros	242.625	423.450
Suministros	353.691	417.195
Otros	3.601.665	4.410.088
	10.840.377	15.952.960

d) Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y salarios	1.616.945	2.749.135
Indemnizaciones	380.622	1.235.529
Seguridad Social a cargo de la empresa	345.487	531.244
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 25)	1.072.500	1.192.277
Otros gastos sociales	33.448	95.099
	3.449.002	5.803.284

22 Resultados por venta de participadas

En este epígrafe se recoge el impacto de los cambios en el perímetro de consolidación que se detallan en la Nota 1.1, no siendo ninguno de ellos individualmente significativo.

23 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 25)	-	1.029.282
Intereses de préstamos a negocios conjuntos (Nota 25)	262	484
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 25)	232.337	259.437
Intereses de otros préstamos	40.153	904.796
Beneficios en fondos de inversión	-	61.417
Otros ingresos financieros	807.723	504.008
Beneficios de venta de activos financieros disponibles para la venta	1.181.691	-
Ingresos financieros de derivados vencidos (Nota 9)	16.318	41.616
Cambio de valor razonable en pasivo por ampliación de capital (Nota 14)	438.462	-
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 16)	40.603.566	-
	43.320.512	2.801.040

A 31 de diciembre de 2012 los intereses de préstamos a empresas vinculadas correspondían a los intereses devengados correspondientes a las cuentas financieras mantenidas con Grupo Rayet, S.A.U. Una vez que fue

comunicada la situación concursal de esta sociedad no se ha registrado el devengo adicional de intereses.

Los Beneficios procedentes de la venta de activos financieros disponibles para la venta corresponden a la venta de participaciones de la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L, en la operación que se describe en la Nota 8.

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2013 y 2012:

	2013	2012
Intereses de préstamos y créditos bancarios	29.459.614	37.582.674
Intereses de deudas con empresas asociadas (Nota 25)	46.316	37.736
Otros gastos financieros	747.367	3.773.244
Total coste de endeudamiento	30.253.297	41.393.654
Menos: intereses capitalizados en activos	-	(262.217)
Diferencias negativas de cambio	241	11
	30.253.538	41.131.448

24 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 14).

	2013	2012
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	7.017.141	(76.725.468)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.293.455.057	1.279.216.912
Resultado básico por acción (euros)	0,01	(0,06)

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

25 Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

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

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

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad Dominante.

Durante el año 2012 se produjeron algunos cambios en el accionariado con participaciones significativas. Dado que esa situación se produjo a lo largo del ejercicio, se siguieron desglosando de forma separada los saldos y transacciones con accionistas que, si bien a 31 de diciembre de 2012 no ostentaban una participación significativa, sí la habían tenido durante una parte del ejercicio 2012. Éste era el caso de NCG Corporación Industrial, S.L. (anteriormente CxG Corporación Novacaixagalicia, S.A.) que, con fecha 28 de septiembre de 2012 remitió a la CNMV notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones por la que comunicó que tras una operación de venta de acciones su participación en el Capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%, por lo que quedó debajo del umbral del 3%. En el año 2013 no se identifica, por tanto, a NCG Corporación Industrial, S.L. como accionista significativo ni, por tanto, como parte vinculada. Por la misma razón, al no tener participación significativa, se ha eliminado en el año 2013 la columna de Otros socios minoritarios.

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 8)	32.554.801	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes (Nota 8)	165.598	32.437.177	8.190.739	-	40.793.514
Deudores comerciales (Nota 11)	471.832	-	-	-	471.832
	33.192.231	32.437.177	8.190.739	-	73.820.147
PASIVO					
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	-	-	-	-	-
Pasivos financieros no corrientes (Nota 16.2)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 16.2)	101.507	851	-	299.626	401.984
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15)	2.128.325	887.945	-	-	3.016.270
	2.332.332	888.796	-	299.626	3.520.754

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO							
Activos financieros no corrientes (Nota 8)	32.554.801	-	-	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes (Nota 8)	165.598	4.074	-	32.907.364	40.777.046	-	73.854.082
Deudores comerciales (Nota 11)	471.832	-	2.953	-	-	169.001	643.786
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)	-	65.520	-	-	-	-	65.520
	33.192.231	69.594	2.953	32.907.364	40.777.046	169.001	107.118.189
PASIVO							
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	-	78.711.802	-	-	-	-	78.711.802
Pasivos financieros no corrientes (Nota 16.2)	102.500	-	-	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 16.2)	101.507	-	1.583.600	851	1.288.160	-	2.974.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15)	1.052.392	-	789.025	887.945	-	64.735	2.794.097
	1.256.399	78.711.802	2.372.625	888.796	1.288.160	64.735	84.582.517

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2013 y 2012:

31 de diciembre de 2013

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTE s	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.596.292	-	-	53.500	1.649.792
<i>Aprovisionamientos</i>	<i>1.199.556</i>	-	-	-	1.199.556
<i>Otros gastos de explotación</i>	<i>396.736</i>	-	-	<i>53.500</i>	450.236
Ingresos financieros (Nota 23)	-	<i>262</i>	<i>232.337</i>	-	232.599
Gastos financieros (Nota 23)	-	-	<i>46.316</i>	-	46.316
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	<i>872.500</i>	872.500
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	<i>473.233</i>	473.233

31 de diciembre de 2012

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocio Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	3.277	36.020.856	-	-	-	(587.043)	35.437.090
<i>Ventas y ejecución de obra</i>	-	<i>36.020.856</i>	-	-	-	<i>(587.043)</i>	35.433.813
<i>Prestaciones</i>	<i>3.277</i>	-	-	-	-	-	3.277
Otros ingresos de explotación	-	<i>63.971.774</i>	-	-	-	-	63.971.774
Compras y otros gastos:	245.328	2.277	-	-	-	146.227	393.832
<i>Aprovisionamientos</i>	<i>(284.940)</i>	-	-	-	-	-	(284.940)
<i>Otros gastos de explotación</i>	<i>530.268</i>	<i>2.277</i>	-	-	-	<i>146.227</i>	678.772
Venta de inmovilizado	9.129	-	-	-	-	-	9.129
Ingresos financieros (Nota 23)	1.023.354	5.928	-	484	259.437	-	1.289.203
Gastos financieros (Nota 23)	-	5.233.977	-	-	37.736	-	5.271.713
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	-	-	1.192.277	1.192.277
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	-	-	1.302.608	1.302.608

Saldos con partes vinculadas

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

Transacciones con partes vinculadas

Año 2013

La cifra de 1.200 miles de euros en el epígrafe "Aprovisionamientos" corresponde a la facturación realizada por la UTE SR-5 en concepto de gastos de urbanización de suelo enclavado en un sector en el que el Grupo tiene suelo en propiedad y en el que la citada UTE ostenta la condición de agente urbanizador. Dado que Grupo Rayet, S.A.U. es una de las dos sociedades integrantes de esta UTE se ha incluido esta cifra dentro de este apartado de transacciones con empresas vinculadas.

Compromisos con partes vinculadas

Compromisos con Grupo Rayet

- La Sociedad Dominante tiene suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet S.A.U.
 - Varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpiezas de oficinas por un importe total comprometido de 45 miles de euros.
 - Un contrato de arrendamiento de oficinas sitas en Guadalajara, firmado en el ejercicio 2011. El importe total en concepto de arrendamiento de dichas oficinas, pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2013 es de 30 miles de euros. Durante el año 2013 se ha cancelado el contrato de subarriendo que se mantenía con esta sociedad relativo a unas oficinas en Madrid.
- La Sociedad Dominante es garante solidaria del cumplimiento por parte de Grupo Rayet, S.A.U del contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble en Guadalajara, suscrito por esta sociedad con una entidad financiera. El capital pendiente de amortizar de este contrato es de 2.791 miles de euros y la duración del mismo se extiende hasta 12 de julio de 2023.
- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 miles de euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a la Sociedad Dominante según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15, de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.
- En 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. Estas circunstancias estaban asociadas a las hipotéticas reducciones de edificabilidad que se pudieran producir en el avance del planeamiento. Esta circunstancia no se ha producido hasta la fecha.
- La Sociedad Dominante suscribió el 28 de junio de 2010 un contrato de línea de capital. De acuerdo con los términos del contrato, una de las condiciones a las que estaba sujeta la realización de cada Notificación de Suscripción es que Grupo Rayet, S.A.U., haya entregado al suscriptor en préstamo un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción. Este contrato venció en junio del año 2013 y este compromiso quedó sin efecto y no se ha establecido uno similar en la nueva línea de capital suscrita por la Sociedad Dominante en el año 2013.

Consejo de Administración

Durante el ejercicio los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	2013	2012
Retribución al Consejo de Administración	872.500	1.192.277
	872.500	1.192.277

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Disposición Final 5.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Consejo de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar un informe anual sobre las remuneraciones de sus consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la sociedad aprobada por el Consejo para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros. Dicho informe será difundido y sometido a votación en la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante que se celebre, como punto separado del orden del día y con carácter consultivo, poniéndose a disposición de los Accionistas al tiempo de la publicación del anuncio de su convocatoria.

A 31 de Diciembre de 2013 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración. A 31 de diciembre de 2012 incluían, adicionalmente indemnizaciones asociadas a bajas producidas en ese año de algunos de los consejeros.

Asimismo, durante el año 2013 se han satisfecho cantidades a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo por importe de 44 miles de euros. No hubo retribuciones de este tipo en el año 2012.

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2013 han ascendido a 473 miles de euros (1.302 miles de euros en 2012). El importe de 2013 recoge únicamente percepciones por retribuciones. El importe del año 2012 incluía, adicionalmente, indemnizaciones por bajas.

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Resultados adjunta y corresponden a los importes devengados que podrán diferir ligeramente de las cantidades satisfechas debido al efecto de los movimientos de las provisiones registradas para recoger los pasivos asociados a determinados conceptos retributivos que no tienen consolidada su percepción en el momento de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

Al cierre del ejercicio 2013 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2013, al igual que en 2012, no existían anticipos entregados a los Consejeros actuales o anteriores de la Sociedad Dominante, ni compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2013 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 20.000 miles de euros.

26 Compromisos

La situación en relación a los compromisos adquiridos por el Grupo no ha variado significativamente respecto a la información desglosada en la Nota 35 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2012.

27 Combinación de negocio por adquisición de control por etapas

Con fecha 26 de septiembre de 2013 la Sociedad Dominante y los otros socios de la sociedad participada Iber Activos Inmobiliarios, S.L. firmaron acuerdos que concluyeron en la toma de control de esta sociedad por parte de Quabit Inmobiliaria, S.A.. Hasta esa fecha, la Sociedad Dominante ejercía sobre esta sociedad una influencia significativa con ausencia de control, razón por la que estaba calificada como empresa asociada que se integraba por el método de participación. A partir de esa fecha y, por tanto, a 30 de septiembre, Iber Activos Inmobiliarios, S.L.U. pasa a ser una empresa dependiente que se integra en los estados financieros consolidados por el método de integración global.

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables de Iber Activos Inmobiliarios, S.L. en la fecha de adquisición fueron (en euros):

	<i>Importe en euros</i>
Activo Corriente	
Existencias	16.386.177
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	349.823
Efectivo	<u>221.247</u>
Total activo	16.957.247
Pasivo Corriente	
Deudas con empresas del grupo	13.997.916
Deudas con entidades de crédito	1.081.662
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>258.637</u>
Total pasivo	15.338.215
Total de activos y pasivos identificables al valor razonable	1.619.032
Menos:	
Contraprestación entregada por la partida mayoritaria del 50,5%	<u>5.100.001</u>
Fondo de comercio	(3.480.969)

El Grupo ha decidido deteriorar en su totalidad el importe del fondo de comercio de 3.480.969 euros, este importe se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidados en el epígrafe "Deterioro del fondo de comercio".

El coste de las existencias fue ajustado de acuerdo al valor de mercado determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, Knight Frank España, S.A a 31 de diciembre de 2012. Las valoraciones de estas existencias fueron realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). Los activos restantes, cuentas por cobrar, no fueron deteriorados y se esperaba que el total de los importes fueran cobrados.

No se identificaron activos intangibles que cumplieran con los criterios para ser registrados, ni pasivos contingentes asociados a los compromisos por esta participada con terceros que pudieran derivar en probables pagos adicionales a los registrados en libros.

28 Hechos posteriores

28.1 Implementación de reestructuración de endeudamiento financiero

Durante los meses de enero y febrero de 2014 se han firmado operaciones de las contempladas en el acuerdo de términos y condiciones suscrito con las entidades financieras.

El resumen de los acuerdos contemplados y su nivel de implementación a 31 de diciembre de 2013 se recoge en la Nota 16.1 Deudas con entidades de crédito.

La Sociedad Dominante ha registrado estas operaciones que han tenido un impacto significativo, de manera que a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, el Balance de Situación Consolidado presenta las siguientes variaciones en relación con el de 31 de diciembre de 2013:

	<u>Miles de euros</u>
Reducción de activo no corriente	(2.785)
Reducción activo corriente	<u>(80.107)</u>
Total reducción de activo	(82.892)
Reducción de pasivo no corriente	(2.047)
Reducción de pasivo corriente	<u>(161.437)</u>
Total reducción de pasivo	(163.484)
Incremento de fondos propios	<u>80.592</u>

28.2 Ampliaciones de capital:

El 19 de febrero de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013, que se describe más adelante. La escritura de elevación a público de estos tres acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,107 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.140.000 euros.
- Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.120.000 euros.
- Acuerdo de fecha 21 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 142.307,69 euros mediante la emisión de 14.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.591.000,31 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital que se describe en la Nota 16 y, por tanto, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM CAPITAL SAS.

La Sociedad Dominante ha iniciado los trámites para la admisión a cotización de las 44.230.769 acciones

resultantes de estas ampliaciones de capital.

Tras estas tres ampliaciones de capital, el Capital Social de la Sociedad Dominante, a fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, es de 14.028.377,66 euros dividido en 1.402.837.660 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante ha hecho disposiciones de la línea de capital por un importe total de 11.341 miles de euros, de los cuales, 8.387 miles de euros se dispusieron durante el último trimestre del año 2013 y 2.954 miles de euros en el año 2014, hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados. Por lo tanto el importe disponible de la línea de capital es, a esta fecha, de 78.659 miles de euros.

28.3 Venta de participaciones

Landscape Osuna, S.L.: Según se indica en la Nota 1.1, Cambios en el perímetro de consolidación, la Sociedad Dominante había firmado un acuerdo de dación en pago en el que se contemplaba la transmisión de participaciones representativas del 12,5% del capital del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L.. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Los socios han comunicado en los primeros meses de 2014 su intención de no ejercitar su derecho, ha ganado eficacia la transmisión. La Sociedad Dominante ha registrado la baja de estas participaciones que ha supuesto una reducción de los activos y pasivos de 2.375 miles de euros y un resultado en concepto de Otros ingresos de explotación por cancelación de deuda, que están recogidos en el impacto de los acuerdos de refinanciación que se explican en el apartado 28.1 de esta Nota. Tras esta transmisión el porcentaje de la Sociedad Dominante en Landscape Osuna, S.L. ha pasado a ser el 25%.

Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L.: Según se indica en la Nota 1.1, Cambios en el perímetro de consolidación, la Sociedad Dominante había firmado un acuerdo de dación en pago en el que se contemplaba la transmisión de acciones representativas del 3,07% del capital social de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados los socios ya han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión. El impacto derivado de esta operación está recogido en la evaluación de impactos de los acuerdos de refinanciación que se recoge en el apartado 28.1 de esta Nota.

28.4 Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

Una vez que se han materializado en los dos primeros meses de 2014 las operaciones descritas en el apartado 28.2, se han producido cambios significativos en la situación patrimonial de la Sociedad Dominante que derivan del registro de estas operaciones y que se resumen a continuación. El resto de operaciones del año 2014 hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados no suponen cambios significativos en la situación patrimonial que se detalla en la tabla.

El saldo de los préstamos participativos difiere del reflejado a 31 de diciembre de 2013 debido a que parte de la deuda bancaria cancelada en los primeros meses del año 2014 correspondía a préstamos de esta clase.

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas en enero y febrero de 2014	83.026
Ampliaciones de capital	2.598
Patrimonio neto contable a fecha de formulación	66.805
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto a fecha de formulación para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	76.865

El patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante queda, por tanto, en un importe de 66.805 miles de euros, cifra que se ve reforzada por el importe de los préstamos participativos cuyo saldo queda en 10.060 miles de euros.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad:

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

Auditoria:

Las sociedades dependientes no han sido auditadas en 2013.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

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

(**) Sociedad en proceso de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

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

Sociedad titular de la participación:

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

Actividad:

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

Auditoria:

Las sociedades dependientes no han sido auditadas en 2013.

Anexo III

Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida	Auditor
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Gestión Activos, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	a	A
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	37,50%	a	B
Programas Actuación de Baleares, SL	Valencia	50,00%	a	C

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad

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

Auditor:

A Auditada por Ernst & Young.

B Auditada por Deloitte.

C No auditada por no estar obligado a ello.

Anexo IV

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

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