

**CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DE CRITERIA
CAIXAHOLDING, S.A.U. DEL EJERCICIO 2012 (EN AQUEL
MOMENTO DENOMINADA “SERVIHABITAT XXI, S.A.U.”),
JUNTO CON INFORMES DE GESTIÓN E INFORMES DE
AUDITORÍA**

**Servihabitat XXI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

Servihabitat XXI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 11		
Inmovilizado intangible-	Nota 5	4.563	3.225	Capital-		3.453.800	3.453.800
Aplicaciones informáticas		4.563	3.225	Capital escriturado		3.453.800	3.453.800
Inmovilizado material-	Nota 6	47.626	53.845	Prima de emisión		33.500	33.500
Terrenos y construcciones		45.161	51.374	Reservas-		(18.243)	(12.565)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.465	2.471	Legal y estatutarias		5	5
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	526.071	296.683	Otras reservas		(12.575)	(12.570)
Terrenos y construcciones		526.071	296.375	Reservas de fusión		(5.673)	-
Instalaciones técnicas		-	308	Otras aportaciones de socios		(57.959)	(57.959)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 9.a	622.269	611.044	Resultados de ejercicios anteriores-		(1.189.410)	(615.856)
Instrumentos de patrimonio		2.098	141	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.189.410)	(615.856)
Otros activos financieros		620.171	610.903	Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		(815.581)	(573.555)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 9.b	4.744	1.949	Total patrimonio neto		1.406.107	2.227.365
Valores representativos de deuda		3.411	947				
Otros activos financieros a largo plazo		1.333	1.002				
Activos por impuesto diferido	Nota 13.a	258.118	192.596	PASIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente		1.463.391	1.159.342	Provisiones no corrientes-	Nota 9.a	67.794	88.002
				Otras provisiones		67.794	88.002
				Deudas no corrientes-	Nota 12	2.250	1.373
				Otros pasivos financieros		2.250	1.373
				Total pasivo no corriente		70.044	89.375
ACTIVO CORRIENTE:	Nota 10	2.111.713	3.381.830				
Existencias-		1.999.841	3.193.305	PASIVO CORRIENTE:			
Solares y productos terminados		111.872	188.525	Deudas corrientes-	Nota 12 y 15	2.436.107	2.263.752
Anticipos a proveedores		417.967	155.447	Deudas con entidades de crédito (empresas del grupo) a largo plazo		1.350.000	254.856
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		390	1.278	Deudas con entidades de crédito (empresas del grupo) a corto plazo		1.086.107	2.008.896
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		417.569	152.359	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes		12	-
Empresas del grupo y asociadas, deudores		-	1.052	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 15.b	86.509	130.514
Deudores varios		8	14	Proveedores		67.457	100.409
Personal		-	744	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		7.053	11.516
Otros créditos con las Administraciones Públicas		43	109	Personal		1.550	3.196
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 13.a	43	109	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13.a	1.219	688
Créditos a empresas		515	718	Anticipos de clientes		9.230	14.703
Créditos a empresas		5.150	13.560	Total pasivo corriente		2.522.628	2.394.266
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		5.150	13.560	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.998.779	4.711.006
Tesorería		2.535.388	3.551.664				
Total activo corriente		3.998.779	4.711.006				
TOTAL ACTIVO							

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012.

Servihabitat XXI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO A
31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Miles de Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.a	456.181	595.305
Ventas		386.048	577.654
Prestación de servicios		70.133	17.651
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Notas 6 y 7	193.286	71.633
Existencias incorporadas a inversiones inmobiliarias		193.286	71.633
Aprovisionamientos-	Nota 14.b	(1.507.751)	(1.248.867)
Compras de suelos, promociones en curso y terminadas		(654.997)	(739.382)
Deterioro de suelos, promociones en curso y terminadas	Nota 10	(852.754)	(509.485)
Otros ingresos de explotación-		342	320
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		342	320
Gastos de personal-	Nota 14.c	(9.729)	(12.595)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.689)	(9.698)
Cargas sociales		(3.040)	(2.897)
Otros gastos de explotación-		(98.949)	(92.910)
Servicios exteriores		(82.406)	(83.392)
Tributos		(14.850)	(7.680)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.693)	(1.838)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(9.407)	(5.608)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(8.245)	(6.919)
Deterioros y pérdidas	Nota 7	(3.908)	(4.565)
Resultados por enajenaciones y otros	Notas 6 y 7	(4.337)	(2.354)
Otros resultados		(263)	(477)
Gastos e ingresos excepcionales		(263)	(477)
Resultado de explotación - (Pérdidas)		(984.535)	(700.118)
Ingresos financieros-		3.723	23.858
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
En terceros		-	25
En empresas del grupo y asociadas	Nota 15.a	3.723	23.833
Gastos financieros-		(114.135)	(114.382)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 15.a	(114.135)	(114.382)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Notas 9.a y 9.b	(30.478)	(31.108)
Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(30.478)	(31.108)
Resultado financiero - (Pérdidas)		(140.890)	(121.632)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)		(1.125.425)	(821.750)
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.d	309.844	248.195
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas - (Pérdidas)		(815.581)	(573.555)
Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		(815.581)	(573.555)

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

Servihabitat XXI, S.A.

(Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2012

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(815.581)	(573.555)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	(815.581)	(573.555)

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

Servihabitat XXI, S.A.

(Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas de fusión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	2.033.800	33.500	(12.420)	-	(207.042)	-	(408.813)	1.439.025
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(573.555)	(573.555)
Operaciones con accionistas:								
Aumentos de capital (Nota 1)	1.420.000	-	(146)	-	-	-	-	1.419.854
Otras operaciones con socios (Nota 9.a)	-	-	-	-	-	(57.959)	-	(57.959)
Distribución del resultado	-	-	-	-	(408.813)	-	408.813	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3.453.800	33.500	(12.566)	-	(615.855)	(57.959)	(573.555)	2.227.365
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(815.581)	(815.581)
Distribución del resultado	-	-	-	-	(573.555)	-	573.555	-
Reducción de patrimonio neto resultante de una fusión (Nota 2.g)	-	-	(4)	(5.673)	-	-	-	(5.677)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	3.453.800	33.500	(12.570)	(5.673)	(1.189.410)	(57.959)	(815.581)	1.406.107

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

Servihabitat XXI, S.A.

(Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		166.852	(392.755)
Resultado del ejercicio antes de impuestos - Pérdidas		(1.125.425)	(821.750)
Ajustes al resultado-		961.148	645.482
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	9.407	5.608
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 7 y 10	856.662	515.888
Variación de provisiones		(19.597)	31.108
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 6 y 7	4.337	2.354
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(73)	-
Ingresos financieros		(3.723)	(23.858)
Gastos financieros		114.135	114.382
Cambios en el capital corriente-		413.289	(238.515)
Existencias		411.317	(257.502)
Deudores y otras cuentas a cobrar		4.774	(126.448)
Otros activos corrientes		1.197	17.570
Acreedores y otras cuentas a pagar		(150)	(8.063)
Otros pasivos corrientes		800	(292)
Otros activos y pasivos no corrientes		(4.649)	136.220
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(82.160)	22.028
Pagos de intereses		(82.160)	(111.322)
Cobros por impuesto	Nota 13	-	133.350
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(31.150)	(42.184)
Pagos por inversiones-		(45.195)	(53.720)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9.a	(10.586)	(11.626)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(3.981)	(2.397)
Inmovilizado material	Nota 6	(433)	(425)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(22.396)	(500)
Otros activos financieros	Nota 9.a	(7.799)	(38.772)
Cobros por desinversiones-		14.045	11.536
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	13.025	11.536
Otros activos financieros	Nota 9.b	1.020	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		(149.785)	391.194
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			1.300.576
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 11	-	1.300.576
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(149.785)	(909.382)
Emisión de deudas con entidades de crédito - Empresas del grupo		1.490.380	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.640.165)	(909.382)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(14.083)	(43.745)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.560	57.305
Unidad de negocio	Nota 2.g	5.673	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.150	13.560

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

Servihabitat XXI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012

1. Actividad de la Sociedad

Servihabitat XXI, S.A.U., en adelante la Sociedad, fue constituida el 16 de diciembre de 2003. Con fecha 25 de julio de 2007 se elevaron a público los acuerdos tomados en el Consejo de Administración de 16 de julio de 2007, por los que se modificó la denominación social de Gestora de Microfinances, S.A.U. por la de Servihabitat XXI, S.A.U.

Su domicilio social está situado en la calle Provençals 39, Barcelona.

El objeto social de la Sociedad es la construcción, rehabilitación, mantenimiento y asistencia técnica, adquisición, administración, gestión, promoción, venta y explotación en arrendamiento, a excepción del arrendamiento financiero de toda clase de bienes inmuebles, propios o de terceros.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Durante los ejercicios 2011 y 2012 se han llevado a cabo las operaciones que se detallan a continuación, en el marco del proceso de simplificación del grupo inmobiliario de "la Caixa":

- Con fecha 28 de junio de 2011 el Accionista Único de la Sociedad acordó aumentar el capital social en 120.000 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.200.000 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal cada una, que fueron totalmente suscritas por el Accionista Único. El desembolso de las nuevas acciones se realizó de la siguiente manera:
 - En cuanto a 119.279 miles de euros mediante aportación no dineraria de inmuebles sitios en diversos municipios y valorados en dicho importe por un tercero experto independiente.
 - En cuanto a 721 miles de euros en efectivo.
- Con fecha 31 de mayo de 2012 Critería CaixaHolding, S.A., Accionista Único de la Sociedad, acordó llevar a cabo la fusión de las sociedades Servihabitat XXI, S.A.U. (sociedad absorbente) y Estuimmo, S.A.U., Estuillogimmo, S.L.U., Estuinvest, S.L.U., Estuvendimmo, S.L.U., Norton Center, S.L.U. y Servihabitat Alquiler III, S.A.U. (todas ellas sociedades absorbidas), e íntegramente participadas por la Sociedad con anterioridad.

Dicho proyecto de fusión se ha elevado a público con fecha 6 de julio de 2012 y ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 13 de julio de 2012. La fecha de efectos contables de dicha fusión ha sido el 1 de enero de 2012.

Las operaciones de fusión y aportación no dineraria mencionadas se han acogido al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. De acuerdo con el artículo 93 del citado Real Decreto, en el Anexo I de esta memoria se incluyen todos los desgloses requeridos por la normativa fiscal vigente en relación

con la operación de fusión realizada en el ejercicio 2012. Las cuentas anuales del ejercicio 2011 recogen toda la información requerida por la legislación fiscal vigente en relación con la operación de aportación de activos.

La Sociedad es cabecera de grupo, pero no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, al integrarse el grupo en la consolidación de un grupo superior cuya sociedad dominante es Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ('la Caixa'), con domicilio social en Avinguda Diagonal 621-629 de Barcelona, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales del Grupo 'la Caixa' y sociedades dependientes del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Asamblea General con fecha 22 de mayo de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio, la Ley de Modificaciones Estructurales y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como en todo aquello que no contravenga al PGC y que esté establecido en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por el Accionista Único el 31 de mayo de 2012.

c) *Principios contables no obligatorios aplicados*

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.f).
- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias y de las existencias (Notas 4.c y 4.f).

- Las pérdidas por deterioro de las participaciones financieras (Nota 9).
- Recuperación de los créditos fiscales activados.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) **Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) **Principio de empresa en funcionamiento**

Factores causantes de la incertidumbre-

- i. La Sociedad ha incurrido en pérdidas antes de impuestos por importe de 1.125 millones de euros (822 millones de euros en 2011) motivadas, principalmente, por el deterioro de los activos inmobiliarios, así como por las pérdidas derivadas de las ventas de inmuebles realizadas en el presente ejercicio por importes de 857 y 114 millones de euros (514 y 105 millones de euros en 2011), respectivamente.
- ii. Como consecuencia de dichas pérdidas, el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 se encuentra por debajo de la mitad de la cifra de capital, encontrándose ésta en causa de disolución, conforme a los descrito en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación con dichos artículos, el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptaron medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas complementarias, cuyo vigor fue ampliado por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, a los solos efectos de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, establece que no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

La aplicación de lo dicho en el párrafo anterior, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital como el siguiente:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/2012	1.406.107
Pérdidas por deterioro que no computan por inversiones inmobiliarias y existencias (Notas 6, 7 y 10)	1.682.047
Efecto fiscal	(504.614)
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2012 a los efectos de la Ley de Sociedades de capital	2.583.540

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no se encontraba incurso en causa de disolución.

No obstante, dado que el mencionado Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, se renovó, sin solución de continuidad, y sólo para el ejercicio 2012, a la fecha de formulación de las presentes

cuentas anuales, la Sociedad se encuentra incurso en causa de disolución puesto que no se encuentra en vigor ninguna Disposición Adicional Única del RD 10/2008 con efectos más allá de 2012.

- iii. Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas con vencimiento en el corto plazo por importe de 1.170 millones de euros, de los que 1.086 millones de euros corresponden a deudas con la entidad de crédito del grupo "la Caixa", CaixaBank, S.A. En consecuencia, el activo corriente de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, sin considerar el epígrafe "Existencias", cuya realización a corto plazo depende, en buena parte, de la capacidad de enajenación de los inmuebles terminados mantenidos o del desarrollo de los mismos para su venta, neto de los pasivos a corto plazo, asciende a 749 millones de euros negativos.

Factores mitigantes de la incertidumbre-

En el caso de que no se renovaran las medidas excepcionales descritas en los reales decretos mencionados, los Administradores de la Sociedad, como representantes del Accionista Único en el Consejo de Administración de la Sociedad, adoptarán las medidas necesarias para restablecer la situación patrimonial de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Adicionalmente, y en relación con la situación financiera, CaixaBank, S.A., sociedad vinculada al Accionista Único, ha aprobado, con fecha 13 de febrero de 2013, la ampliación del vencimiento de la póliza de crédito y del préstamo descritos en la Nota 12, cuyo importe conjunto asciende, al 31 de diciembre de 2012, a 1.045 millones de euros, registrados como pasivos corrientes a corto plazo del balance de situación adjunto, hasta el 30 de junio de 2014 y el 1 de noviembre de 2014, respectivamente. En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dichos pasivos tienen su vencimiento en el largo plazo.

Teniendo en cuenta todos los aspectos patrimoniales y financieros mencionados y los aspectos mitigantes anteriormente descritos, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

g) Comparación de la información

La información contenida en la memoria referida al 31 de diciembre de 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2012.

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad ha sido la sociedad beneficiaria de la fusión con diversas sociedades pertenecientes al Grupo "la Caixa". Dicha operación ha sido registrada con efectos contables 1 de enero de 2012.

El efecto de dicha fusión sobre los principales epígrafes del balance de situación al 1 de enero de 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		Miles de Euros
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado intangible (Nota 5)	18		
Inversiones inmobiliarias (Nota 7 y Anexo I)	35.069	PASIVO NO CORRIENTE:	
Inversiones financieras empresas del grupo y asociadas (Nota 9)	1.856	Provisiones a largo plazo	2.524
Valores representativos de deuda	6.871	Otros pasivos financieros	141
Otros activos financieros	6	Pasivos por impuesto diferido	2.230
Activos por impuesto diferido	2.373		
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Existencias (Nota 10)	187.240	Deudas con entidades de crédito Grupo largo plazo	282.997
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.053	Deudas con entidades de crédito Grupo corto plazo	1.020
Inversiones financieras a corto plazo	1	Deudas con empresas del grupo	4.977
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.736	Deudas a corto plazo	63
		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.075
Total elementos de activo	251.223	Total elementos de pasivo	299.027

Nota: El patrimonio neto agregado de las sociedades absorbidas ascendía a 47.806 miles de euros negativos. Como consecuencia de la fusión, la Sociedad ha dado de baja un coste de cartera, neto de provisiones, de 7.698 miles de euros y provisiones para riesgos y gastos por fondos propios negativos por importe de 49.831 miles de euros. En consecuencia, las reservas de fusión aportadas han ascendido a 5.763 miles de euros negativos.

Los activos y pasivos de las sociedades absorbidas se han valorado por su valor en los libros individuales de dichas sociedades (Nota 4.p).

3. Aplicación del resultado

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, no procede propuesta alguna de distribución de resultado.

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de acuerdo con las establecidas en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas -

El epígrafe "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de un sistema informático integrado, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 33% anual.

Deterioro de valor de activos intangibles

Al cierre de cada ejercicio (para el caso de los activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

b) Inmovilizado material

Inmuebles para uso propio -

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	30 – 50
Instalaciones técnicas	12,5
Otro inmovilizado	4-10

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

La Sociedad no ha capitalizado costes financieros durante los ejercicios 2012 y 2011. No existe coste financiero capitalizado al cierre del ejercicio.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	12,5

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2012 y 2011 derivados del alquiler de dichas inversiones inmobiliarias han ascendido a 12.599 y 12.793 miles de euros, respectivamente (Nota 14.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4.n).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias y de las inmovilizaciones materiales-

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de las distintas inversiones inmobiliarias con su valor recuperable, el cual se determina como el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costes de venta. En la determinación del valor recuperable, los administradores han considerado, fundamentalmente las tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, así como si el inmueble se encontraba alquilado al cierre del ejercicio.

Cuando el citado valor recuperable es inferior al valor neto contable del activo en cuestión, la Sociedad dota la oportuna provisión con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que, de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2012 la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen

como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si

las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2012 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquéllos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor del pasivo original y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio –

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

f) Existencias

Las existencias, constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año.

La Sociedad no ha capitalizado costes financieros durante los ejercicios 2012 y 2011. No existe coste financiero capitalizado al cierre del ejercicio.

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por deterioro de existencias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad, como representantes del Accionista Único, Critería CaixaHolding, S.A.U., sociedad del grupo “la Caixa”, han considerado, a los efectos de determinar el valor neto de realización, el valor razonable de las existencias obtenido de tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, así como la voluntad de la Sociedad de realizar sus activos en el corto y medio plazo, para lo cual se han considerado las expectativas de evolución del mercado inmobiliario español en el medio y largo plazo.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2012, el deterioro registrado recoge, no sólo los efectos de las tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, sino también los otros aspectos mencionados anteriormente.

g) Efectivo y medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

h) Corriente / no corriente

En el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación de la Sociedad, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

i) Moneda funcional

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

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

k) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad tributa por el Impuesto sobre Sociedades en régimen de declaración consolidada junto con el grupo fiscal nº 20/91 cuya entidad dominante es Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ("la Caixa"). En base a criterios de reparto acordados entre la Sociedad y el grupo fiscal del que forma parte, las diferencias entre los impuestos que la Sociedad hubiera pagado en el caso de tributación individual y los importes que se hacen efectivos a Hacienda por las bases imponibles positivas correspondientes a las mismas a nivel de declaración fiscal consolidada, son materializadas a favor de la sociedad dominante.

l) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo -

La Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones y suelo en el momento en el que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad.

En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el balance de situación adjunto.

m) Transacciones con vinculadas

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

n) Costes repercutidos a arrendatarios

Los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2012 y 2011, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 1.991 y 1.385 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

o) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

p) Operaciones de fusión y escisión de negocios y aportaciones no dinerarias entre empresas de un mismo grupo-

En las operaciones de fusión, escisión de negocios y aportaciones no dinerarias entre empresas del grupo en las que interviene la sociedad dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales que se aportan se valoran por el importe que correspondería, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o del subgrupo de acuerdo con las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas establecidas en el RD 1159/2010, de 17 de septiembre de 2010. Sin embargo, en el caso de que no se formulen las cuentas anuales consolidadas, al amparo de cualquiera de las dispensas previstas en la normativa contable en vigor, se consideran los valores contables existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

En el caso de que se pusiera de manifiesto una diferencia entre los valores contables individuales y los consolidados, dicha diferencia se imputa contra una partida de reservas en la sociedad beneficiaria.

La fecha de efectos contables para todas las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que ésta sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. En el caso de las aportaciones no dinerarias de activos y pasivos que constituyen un negocio se considera, como fecha de efectos contables, la de elevación a público del acuerdo de ampliación de capital siempre que la fecha de inscripción en el Registro Mercantil sea anterior a la fecha de formulación del balance de situación.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, en las operaciones de fusión y segregación entre empresas que formasen parte del mismo grupo con anterioridad al inicio del ejercicio inmediato anterior, no se incluye información sobre los efectos contables de la fusión o segregación en la información comparativa.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	31/12/2011	Adiciones por fusión (Nota 2.g)	Adiciones	Retiros	31/12/2012
Coste:					
Aplicaciones informáticas	7.251	18	3.981	(34)	11.216
	7.251	18	3.981	(34)	11.216
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(4.026)	-	(2.646)	19	(6.653)
	(4.026)	-	(2.646)	19	(6.653)
Neto:					
Aplicaciones informáticas	3.225	18	1.335	(15)	4.563
Total neto	3.225	18	1.335	(15)	4.563

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	31/12/2010	Adiciones	31/12/2011
Coste:			
Aplicaciones informáticas	4.854	2.397	7.251
	4.854	2.397	7.251
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(2.469)	(1.557)	(4.026)
	(2.469)	(1.557)	(4.026)
Neto:			
Aplicaciones informáticas	2.385	840	3.225
Total neto	2.385	840	3.225

Las adiciones del ejercicio 2012 y 2011 corresponden a mejoras de los sistemas informáticos para la gestión del volumen de negocio de inmuebles que posee la Sociedad.

El valor de coste de los activos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende 2.263 y 1.152 miles de euros, respectivamente, que todavía se encuentran en condiciones de uso.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	Miles de euros				
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 7)	31/12/2012
Coste:					
Terrenos	18.558	39	-	-	18.597
Construcciones	35.409	165	-	-	35.574
Instalaciones técnicas	2.097	2	-	-	2.099
Maquinaria	4	-	-	-	4
Otras instalaciones	2	-	-	-	2
Mobiliario	402	13	-	-	415
Equipos procesos de información	701	214	(16)	-	899
	57.173	433	(16)	-	57.590
Amortización acumulada:					
Construcciones	(1.404)	(840)	-	-	(2.244)
Instalaciones técnicas	(102)	(55)	-	-	(157)
Maquinaria	(3)	-	-	-	(3)
Otras instalaciones	(2)	-	-	-	(2)
Mobiliario	(172)	(41)	-	-	(213)
Equipos procesos de información	(459)	(126)	6	-	(579)
	(2.142)	(1.062)	6	-	(3.198)
Neto:					
Terrenos	18.558	39	-	-	18.597
Construcciones	34.005	(675)	-	-	33.330
Instalaciones técnicas	1.995	(53)	-	-	1.942
Maquinaria	1	-	-	-	1
Otras instalaciones	-	-	-	-	-
Mobiliario	230	(28)	-	-	202
Equipos procesos de información	242	88	(10)	-	320
Total neto	55.031	(629)	(10)	-	54.392
Deterioros	(1.186)	(2.928)	-	(2.652)	(6.766)
Total	53.845	(3.557)	(10)	(2.652)	47.626

Ejercicio 2011

	Miles de euros			
	31/12/2010	Adiciones	Trasposos (Nota10)	31/12/2011
Coste:				
Terrenos	12.565	-	5.993	18.558
Construcciones	31.240	-	4.169	35.409
Instalaciones técnicas	1.819	278	-	2.097
Maquinaria	4	-	-	4
Otras instalaciones	2	-	-	2
Mobiliario	347	55	-	402
Equipos procesos de información	609	92	-	701
	46.586	425	10.162	57.173
Amortización acumulada:				
Construcciones	(769)	(635)	-	(1.404)
Instalaciones técnicas	(47)	(55)	-	(102)
Maquinaria	(3)	-	-	(3)
Otras instalaciones	(2)	-	-	(2)
Mobiliario	(130)	(42)	-	(172)
Equipos procesos de información	(350)	(109)	-	(459)
	(1.301)	(841)	-	(2.142)
Neto:				
Terrenos	12.565	-	5.993	18.558
Construcciones	30.471	(635)	4.169	34.005
Instalaciones técnicas	1.772	223	-	1.995
Maquinaria	1	-	-	1
Otras instalaciones	-	-	-	-
Mobiliario	217	13	-	230
Equipos procesos de información	259	(17)	-	242
Total neto	45.285	(416)	10.162	55.031
Deterioros	(1.186)	-	-	(1.186)
Total	44.099	(416)	10.162	53.845

El epígrafe "Inmovilizado material" recoge, básicamente, un inmueble de oficinas sito en la calle Provençals 39, de Barcelona, en el que la Sociedad lleva a cabo su actividad. Si bien dicho inmueble está arrendado, en parte, a sociedades del Grupo "la Caixa" (Nota 15.a), se clasificó íntegramente en el epígrafe de "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto.

La Sociedad tiene destinados al uso propio el edificio de Provençals 39, en la ciudad de Barcelona, un edificio sito en el Paseo de la Castellana 186 de Madrid, dos locales en Marbella (centro comercial El Capricho) y un local en Mallorca ubicado en Gabriel Alomar Villalonga 3.

El traspaso del ejercicio 2011 correspondió a un edificio destinado a oficinas sito en Paseo de la Castellana 186 de Madrid que se encontraba clasificado en el epígrafe de "Existencias" del balance de situación adjunto.

El valor de coste de los activos totalmente amortizados que todavía se encuentran en condiciones de uso al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 442 y 278 miles de euros, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	Miles de euros					
	31/12/2011	Adiciones por fusión (Nota 2.g)	Adiciones	Retiros	Trasposos (Notas 6 y 10)	31/12/2012
Coste:						
Terrenos y Construcciones	330.395	35.069	22.285	(19.669)	244.615	612.695
Instalaciones técnicas	791	-	111	(48)	-	854
	331.186	35.069	22.396	(19.717)	244.615	613.549
Amortización acumulada:						
Terrenos y Construcciones	(7.531)	-	(5.598)	318	-	(12.811)
Instalaciones técnicas	(483)	-	(101)	41	-	(543)
	(8.014)	-	(5.699)	359	-	(13.354)
Neto:						
Terrenos y Construcciones	322.864	35.069	16.687	(19.351)	244.615	599.884
Instalaciones técnicas	308	-	10	(7)	-	311
Total neto	323.172	35.069	16.697	(19.358)	244.615	600.195
Deterioros	(26.488)	-	(980)	2.021	(51.329)	(74.124)
Total	296.684	35.069	15.775	(17.337)	195.938	526.071

Ejercicio 2011

	Miles de euros				
	31/12/2010	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 10)	31/12/2011
Coste:					
Terrenos y construcciones	283.325	391	(14.792)	61.471	330.395
Instalaciones técnicas	690	109	(8)	-	791
	284.015	500	(14.800)	61.471	331.186
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	(4.608)	(3.102)	179	-	(7.531)
Instalaciones técnicas	(382)	(108)	7	-	(483)
	(4.990)	(3.210)	186	-	(8.014)
Neto:					
Terrenos y construcciones	278.717	(2.712)	(14.613)	61.471	322.863
Instalaciones técnicas	308	1	(1)	-	308
Total neto	279.025	(2.711)	(14.614)	61.471	323.172
Deterioros	(15.056)	(4.565)	724	(7.591)	(26.488)
Total	263.969	(7.276)	(13.890)	53.880	296.683

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad ha traspasado varios inmuebles del epígrafe de “Existencias” al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”, dado que han sido destinados al alquiler. El importe total de estos traspasos ha ascendido a 244.615 miles de euros de coste, así como unos deterioros asociados de 51.319 miles de euros en el ejercicio 2012 (61.471 miles de euros de coste, así como unos deterioros asociados de 7.591 miles de euros en el ejercicio 2011).

La Sociedad ha registrado un deterioro de valor por importe de 3.908 miles de euros en aquellas inversiones inmobiliarias donde el valor razonable determinado a partir de tasaciones y valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, era inferior al coste contabilizado. En el ejercicio 2011, se registraron provisiones por deterioro por importe de 4.565 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha enajenado elementos de las inversiones inmobiliarias, habiéndose obtenido unas pérdidas de 4.425 miles de euros como resultado de dichas ventas. Durante el ejercicio 2011, las enajenaciones de inversiones inmobiliarias supusieron unas pérdidas de 2.290 miles de euros.

Tipo de inversiones y destino de las mismas

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias destinadas a la venta y en alquiler al cierre de los ejercicios 2012 y 2011. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 de la siguiente manera:

Ejercicio 2012

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas	304.357	261.179
Oficinas y locales	56.977	36.840
Naves industriales	11.396	11.396
Total	372.730	309.415

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Madrid	40.536	26.779
Barcelona	72.654	53.236
Otros	259.540	229.400
Total	372.730	309.415

Ejercicio 2011

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas	110.522	92.479
Oficinas y locales	20.919	16.195
Naves industriales	9.718	9.718
Total	141.159	118.392

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Madrid	21.449	17.527
Barcelona	28.580	17.974
Otros	91.130	82.891
Total	141.159	118.392

El valor de coste de los activos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 64 y 5 miles de euros, respectivamente que todavía se encuentran en condiciones de uso.

8. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, todos los arrendamientos operativos de viviendas que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes, por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

En cuanto a los arrendamientos de oficinas, locales y naves industriales, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamiento operativo Cuotas mínimas	2012	2011
Menos de 1 año	5.339	4.789
Entre 1 y cinco años	17.650	13.611
Más de cinco años	13.560	13.813
Total	36.549	32.213

En su posición de arrendador, la Sociedad tiene un elevado número de contratos de arrendamiento, con una elevada dispersión geográfica, no existiendo ningún contrato que, por sí solo, pueda ser considerado significativo.

9. Inversiones financieras

a) *Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas*

El movimiento de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	31/12/2011	Altas por fusión (Nota 2.g)	Bajas por fusión (Nota 2.g)	Altas	31/12/2012
Instrumentos de patrimonio	49.331	1.856	(46.379)	7.799	12.607
Provisión por deterioro	(49.190)	-	38.681	-	(10.509)
Otros activos financieros	610.903	-	-	9.268	620.171
Total	611.044	1.856	(7.698)	17.067	622.269

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	31/12/2010	Altas	31/12/2011
Instrumentos de patrimonio	10.559	38.772	49.331
Provisión por deterioro	(3.560)	(45.630)	(49.190)
Otros activos financieros	567.308	43.595	610.903
Total	574.307	36.737	611.044

Instrumentos de patrimonio –

Durante los ejercicios 2012 y 2011, se han llevado a cabo las siguientes operaciones en el marco del proceso de simplificación del grupo inmobiliario de "la Caixa":

- Con fecha 29 de diciembre de 2011 la sociedad Estuinvest, S.L.U. redujo el capital social en 12.281 miles de euros para restablecer el equilibrio entre la cifra de capital y el patrimonio, reducido a consecuencia de las pérdidas. Esta reducción se realizó por el procedimiento de amortización de todas las participaciones de la sociedad. Adicionalmente, se aumentó el capital de la sociedad en 3 miles de euros mediante aportación dineraria de Servihabitat XXI, S.A.U., con renuncia de los anteriores socios al derecho de suscripción preferente. Como consecuencia de la operación de reducción y aumento de capital, el capital social quedó fijado en 3 miles de euros, siendo Servihabitat XXI S.A.U. el Socio Único. En la misma fecha, la Sociedad realizó una aportación adicional voluntaria de 25.620 miles de euros para compensar pérdidas en esta filial.
- El 29 de diciembre de 2011 la sociedad Estuvendimmo, S.L.U redujo el capital social en 6.000 miles de euros para restablecer el equilibrio entre la cifra de capital y el patrimonio, reducido a consecuencia de las pérdidas. Esta reducción se realizó por el procedimiento de amortización de todas las participaciones de la sociedad. Adicionalmente, se aumentó el capital de la sociedad en 3 miles de euros mediante aportación dineraria de Servihabitat XXI, S.A.U., con renuncia de los anteriores socios al derecho de suscripción preferente. Como consecuencia Servihabitat XXI, S.A.U. pasó a ser el Socio Único de Estuvendimmo, S.L.U. Con la misma fecha, la Sociedad realizó una aportación adicional voluntaria por importe de 13.040 miles de euros para compensar pérdidas en esta filial.

- Con fecha 31 de mayo de 2012 la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones y de las participaciones de las sociedades Estuimmo, S.A.U. y Estullogimmo, S.L.U. a Criteria CaixaHolding, S.A.U. por un importe de 7.698 miles de euros, similar al valor por el que figuraban en la sociedad vendedora.
- El 13 de julio de 2012 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la fusión de las sociedades Servihabitat XXI, S.A.U. (sociedad absorbente) y Estuimmo, S.A.U., Estuillogimmo, S.L.U., Estuinvest, S.L.U., Estuvendimmo, S.L.U., Norton Center, S.L.U. y Servihabitat Alquiler III, S.A.U. (todas ellas sociedades absorbidas y pertenecientes al mismo grupo que la Sociedad) (Nota 1). Esto ha supuesto la cancelación de las participaciones financieras que la Sociedad mantenía registradas en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo- Instrumentos de patrimonio" por importe de 46.379 miles de euros de coste y 38.681 miles de euros de provisión por deterioro, así como de las provisiones para riesgos y gastos registradas en el epígrafe "Provisiones no corrientes – Otras provisiones" por importe de 47.601 miles de euros, al 31 de diciembre de 2011.

Como consecuencia de dicha operación, la Sociedad ha pasado a mantener una participación del 50% del capital social de Palau Migdia, S.A., cuyo importe asciende a 1.856 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

El valor razonable de las sociedades participadas mantenidas al 31 de diciembre de 2012 ha sido calculado a partir del valor teórico contable más las plusvalías tácitas de dichas participadas, básicamente atribuibles a activos inmobiliarios, habiéndose determinado su cuantía a partir de tasaciones y valoraciones realizadas al cierre del ejercicio por terceros expertos independientes. De acuerdo con este criterio, la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2012 una provisión adicional por importe de 27.092 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, con el fin de cubrir el deterioro de valor que supera el coste de las inversiones financieras registradas en el balance de situación adjunto. Una vez efectuada la dotación del ejercicio 20'12, la citada provisión, que se encuentra registrada en el epígrafe "Provisiones no corrientes – Otras provisiones" del balance de situación adjunto, asciende a 67.294 miles de euros y cubre los préstamos participativos concedidos por la Sociedad a dichas sociedades.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente, en miles de euros:

Ejercicio 2012

Nombre	Servihabitat Alquiler, S.L. (2)	Servihabitat Alquiler II, S.L.U. (2)
Dirección	Provençals 39, (Barcelona)	Provençals 39, (Barcelona)
Actividad	Explotación, gestión y administración, en régimen de arrendamiento, de viviendas	Explotación, gestión y administración, en régimen de arrendamiento, de viviendas
Fracción del capital que se posee directamente	99,99%	100%
Fondos Propios (en miles de euros)		
Capital	10.503	3
Reservas	(73)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(33.385)	(28.924)
Resultado neto del ejercicio	(18.377)	(4.544)
Total fondos propios	(41.332) (*)	(33.465) (*)
Valor neto según libros de la participación (en miles de euros)	-	-

Nombre	Servihabitat Alquiler IV, S.A. (1)	Palau Migdia, S.A. (2)
Dirección	Provençals 39, (Barcelona)	Gran Via Jaume I 9, (Girona)
Actividad	Explotación, gestión y administración, en régimen de arrendamiento, de viviendas	Promoción, urbanización y explotación de activos inmobiliarios
Fracción del capital que se posee directamente	99,99%	50%
Fondos Propios (en miles de euros)		
Capital	15	3.523
Reservas	-	4.149
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4)	-
Resultado neto del ejercicio	(1)	61
Total fondos propios	10	7.733
Valor neto según libros de la participación (en miles de euros)	10	1.856

(1) Información obtenida de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012. Sociedades no obligadas a someter sus cuentas a auditoría.

(2) Sociedad auditada por Deloitte.

(*) La sociedad mantiene préstamos participativos que computan como patrimonio neto a los efectos del cálculo de la situación de reducción de capital y de disolución, en consecuencia, al 31 de diciembre de 2012 no se encontraba incurso en causa de disolución

No cotizan en bolsa. El resultado de las actividades discontinuadas es cero.

Ejercicio 2011

Nombre	Servihabitat Alquiler, S.L. (1)	Servihabitat Alquiler II, S.L.U. (2)	Servihabitat Alquiler III, S.A. (1)
Dirección	Provençals 39, (Barcelona)	Provençals 39, (Barcelona)	Provençals 39, (Barcelona)
Actividad	Explotación, gestión y administración, en régimen de arrendamiento, de viviendas	Explotación, gestión y administración, en régimen de arrendamiento, de viviendas	Explotación, gestión y administración, en régimen de arrendamiento, de viviendas
Fracción del capital que se posee directamente	99,99%	100%	99,99%
Fondos Propios (en miles de euros)			
Capital	10.503	3	15
Reservas	(73)	-	1
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(21.037)	(19.598)	(3.139)
Resultado neto del ejercicio	(12.348)	(9.326)	(348)
Total fondos propios	(22.955) (*)	(28.921) (*)	(3.471) (*)
Valor neto según libros de la participación (en miles de euros)	-	-	-

Nombre	Servihabitat Alquiler IV, S.A. (1)	Estuinvest, S.L.U. (2)	Estuvendimmo, S.L.U. (2)
Dirección	Provençals 39, (Barcelona)	Provençals 39, (Barcelona)	Provençals 39, (Barcelona)
Actividad	Explotación, gestión y administración, en régimen de arrendamiento, de viviendas	Explotación y gestión de activos inmobiliarios	Explotación y gestión de activos inmobiliarios
Fracción del capital que se posee directamente	99,99%	100%	100%
Fondos Propios (en miles de euros)			
Capital	15	3	3
Reservas	-	(94)	546
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4)	(12.760)	-
Resultado neto del ejercicio	(1)	(29.256)	(8.441)
Total fondos propios	10	(42.107) (*)	(7.892) (*)
Valor neto según libros de la participación (en miles de euros)	10	-	-

(1) Información obtenida de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011. Sociedades no obligadas a someter sus cuentas a auditoría.

(2) Sociedad auditada por Deloitte.

No cotizan en bolsa. El resultado de las actividades discontinuadas es cero.

(*) Considerando el Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias, la Sociedad no se encontraba incurso en causa de disolución.

Otros activos financieros-

Los vencimientos de los créditos concedidos a las diferentes entidades del Grupo registrados en el capítulo "Otros activos financieros" del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2012 se detallan en el siguiente cuadro:

Ejercicio 2012

Sociedad	Miles de euros				
	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Total
Servihabitat Alquiler, S.L.	-	206.000	134.000	7.000	347.000
Servihabitat Alquiler II, S.L.U.	-	124.278	7.000	-	131.278
Otros	106.542	-	-	-	106.542
Total	106.542	330.278	141.000	7.000	584.820

Ejercicio 2011

Sociedad	Miles de euros				
	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Total
Servihabitat Alquiler, S.L.	-	206.000	134.000	7.000	347.000
Servihabitat Alquiler II, S.L.U.	-	124.278	7.000	-	131.278
Servihabitat Alquiler III, S.A.	-	4.700	-	-	4.700
Otros	95.956	-	-	-	95.956
Total	95.956	334.978	141.000	7.000	578.934

Los préstamos concedidos por la Sociedad corresponden a préstamos participativos para financiar la adquisición de los inmuebles que mantienen en cartera las sociedades dependientes.

La línea "Otros" recoge dos créditos a una sociedad tercera, sobre la que Servihabitat XXI, S.A.U. mantiene participación en sus órganos de administración. Uno de dichos créditos, asciende, al 31 de diciembre de 2012, a 55.956 miles de euros y está garantizado mediante una segunda hipoteca a favor de Servihabitat XXI, S.A.U. sobre los terrenos propiedad de la filial. La primera hipoteca se ha constituido a favor de CaixaBank, S.A. en garantía de préstamos mantenidos por dicha entidad.

El epígrafe "Otros activos financieros" también recoge, al 31 de diciembre de 2012, 35.351 miles de euros en concepto de intereses de crédito correspondientes a los intereses pendientes de cobro por los préstamos participativos que mantiene la Sociedad con sus filiales.

Estos créditos a empresas del Grupo devengan un interés de mercado y serán liquidados junto con la amortización del préstamo.

b) Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente (miles de euros):

Ejercicio 2012

Categorías	Instrumentos financieros no corrientes		
	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	Total
Otros activos financieros	3.411	1.333	4.744
Total	3.411	1.333	4.744

Ejercicio 2011

Categorías	Instrumentos financieros no corrientes		
	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	Total
Otros activos financieros	1.148	1.002	2.150
Provisión por Deterioro	(201)	-	(201)
Total	947	1.002	1.949

Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 la Sociedad mantiene una participación del 19,9% en el capital social de la sociedad Vehículos de Tenencia y Gestión 9, S.L. y del 5,26% en el capital social de la sociedad Aliancia Zero, S.L., por importes de 1.701 y 1.710 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 6 de julio de 2012 Critería CaixaHolding, S.A. ha transmitido a la Sociedad una participación adicional del 4,24% en el capital social de la sociedad Aliancia Zero, S.L.

La Sociedad ha registrado un deterioro del valor de dichas participaciones por importe de 3.459 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por su parte, con fecha 16 de mayo de 2012, se ha disuelto y liquidado la sociedad Tecnoparc Sant Cugat, S.L., en la que la Sociedad mantenía una participación del 15% al 31 de diciembre de 2011, y cuyo valor neto contable a dicha fecha ascendía a 947 miles de euros, recibiendo 1.020 miles de euros.

La información más significativa relacionada con las sociedades la siguiente, en miles de euros:

Nombre	Vehículos de Tenencia y Gestión 9, S.L. (1)	Aliancia Zero, S.L. (1)
Dirección	Paseo de la Castellana 89, (Madrid)	José Echegaray 8, (Madrid)
Actividad	Realización de estudios económicos, financieros y comerciales, así como inmobiliarios	Gestión, tenencia, desarrollo, construcción, conservación, venta y explotación de todo tipo de activos inmobiliarios
Fracción del capital que se posee directamente	19,90%	9,48%
Fondos Propios (en miles de euros)		
Capital	12.934	88.024
Prima de emisión	12.931	-
Reservas	(3)	(737)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.118)	(26.766)
Otras aportaciones de socios	-	107.418
Resultado neto del ejercicio	(8.149)	(173.231)
Total fondos propios	8.595	5.292
Valor neto según libros de la participación (en miles de euros)	1.701	1.710

(1) Información en base a los estados financieros de las sociedades.

La partida "Créditos, derivados y otros" recoge el importe de las fianzas entregadas por las que la Sociedad es arrendataria.

10. Existencias

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

Ejercicio 2012

	Miles de euros					
	31/12/2011	Adiciones por fusión (Nota 2.g)	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 7)	31/12/2012
Solares y promociones en curso	2.316.620	129.153	-	(59.710)	(82.122)	2.303.941
Promociones acabadas	1.752.435	57.681	71.648	(499.273)	(85.434)	1.297.057
Anticipos	188.525	406	-	-	(77.059)	111.872
Deterioro	(875.750)	-	(852.754)	76.018	51.329	(1.601.157)
Total	3.381.830	187.240	(781.106)	(482.965)	(193.286)	2.111.713

Ejercicio 2011

	Miles de euros					
	31/12/2010	Adiciones	Aportación no dineraria (Nota 11)	Retiros	Traspasos (Notas 6 y 7)	31/12/2011
Solares y promociones en curso	2.093.780	211.672	13.583	(75.542)	73.127	2.316.620
Promociones acabadas	1.645.617	713.580	105.696	(640.825)	(71.633)	1.752.435
Anticipos	261.652	-	-	-	(73.127)	188.525
Deterioro	(422.473)	(509.485)	-	48.617	7.591	(875.750)
Total	3.578.576	415.767	119.279	(667.750)	(64.042)	3.381.830

Los epígrafes “Solares y promociones en curso” y “Promociones acabadas” recogen, fundamentalmente, las adquisiciones de solares y promociones inmobiliarias que estaban financiadas por “la Caixa” (Nota 11) y que, en el marco de la política de gestión de riesgos definido por dicho grupo, han sido adquiridos por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2011, en el marco del proceso de reestructuración del grupo “la Caixa”, se creó CaixaBank, S.A. con su correspondiente sociedad vehículo para gestionar las adjudicaciones de activos inmobiliarios de dicha entidad de crédito. La Sociedad aglutina las entradas de activos fruto de ejecuciones hipotecarias o daciones en pago registradas con anterioridad a la creación de dichas sociedades.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha traspasado varios inmuebles por importe conjunto de 244.615 miles de euros de coste y su deterioro asociado de 51.329 miles de euros (61.471 miles de euros de coste y 7.591 miles de euros de provisión en el ejercicio 2011) al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación adjunto, puesto que han sido destinados al alquiler (Nota 7). Adicionalmente, durante el ejercicio 2011 se traspasó un edificio sito en Paseo de la Castellana 186, en la ciudad de Madrid, por importe de 10.162 miles al epígrafe de “Inmovilizado material” del balance de situación adjunto debido a que se había destinado a oficinas de uso propio (Nota 6).

Los retiros del ejercicio corresponden al coste de las viviendas vendidas durante el ejercicio 2012, que han supuesto unas pérdidas de 110 millones de euros (103 millones de euros en el ejercicio 2011).

El epígrafe de “Anticipos” recoge los siguientes importes y conceptos:

- Importes depositados en los juzgados para participar en las subastas de bienes inmuebles, por importes de 6.916 y 16.114 miles de euros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Dichas cantidades son recuperadas en el corto plazo. Asimismo, dicho epígrafe recoge cantidades entregadas en concepto de provisiones de fondos a terceros para gestiones diversas relacionadas con inmuebles de la Sociedad. Dichos anticipos no se encuentran avalados.
- El epígrafe de “Anticipos” también recoge, al 31 de diciembre de 2012, 11.588 miles de euros (24.409 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), correspondientes a pagos realizados a “la Caixa”, en concepto de anticipo de los inmuebles que se prevé que serán adquiridos por la Sociedad a su Accionista Único en el corto plazo.
- Adicionalmente, se incluye, al 31 de diciembre de 2012, 18.178 miles de euros (37.573 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), correspondientes a provisiones de fondos realizadas.
- Por último, en el epígrafe de “Anticipos” se registran activos para los que la Sociedad ha firmado un acuerdo de permuta en el largo plazo que consiste en la cesión de solares a promotores recibiendo en contraprestación inmuebles construidos sobre dichos suelos. El importe total de estos activos permutados asciende a 75.208 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 (110.429 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

El detalle de las existencias por área geográfica, al cierre del ejercicio, así como detalladas según si son de corto o largo ciclo, se detalla en los siguientes cuadros:

	Miles de euros	
	Valor Contable Bruto	
	2012	2011
Cataluña	865.055	819.102
Madrid	572.566	617.368
Andalucía	508.005	598.645
Castilla la Mancha	352.373	424.121
Comunidad Valenciana	336.626	420.495
País Vasco	298.245	376.573
Aragón	117.318	132.499
Asturias	89.732	95.455
Canarias	89.582	143.287
Castilla y León	81.071	100.146
Baleares	75.764	70.476
Murcia	66.640	90.285
Galicia	41.984	54.038
La Rioja	39.077	43.617
Cantabria	26.739	33.748
Extremadura	20.313	27.182
Navarra	17.863	21.801
Melilla	2.045	217
Total	3.600.998	4.069.055

	Miles de euros	
	Valor contable	
	2012	2011
Ciclo corto	2.303.941	2.392.226
Ciclo largo	1.297.057	1.676.829
Total	3.600.998	4.069.055

Las existencias de la Sociedad se caracterizan por una elevada atomización y dispersión geográfica, especialmente en lo que se refiere a las promociones acabadas y a las promociones en curso adquiridas.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2012

	31/12//2011	Adiciones	Cancelaciones	Trasposos (Nota 7)	31/12/2012
Deterioro de existencias	(875.750)	(852.754)	76.018	51.329	1.601.157

Ejercicio 2011

	31/12//2010	Adiciones	Cancelaciones	Trasposos (Nota 7)	31/12/2011
Deterioro de existencias	(422.473)	(509.585)	48.717	7.591	(875.750)

La Sociedad ha dotado en los ejercicios 2012 y 2011, 852.754 y 509.585 miles de euros, respectivamente, como depreciación en aquellas existencias donde el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado en base al criterio descrito en la Nota 4.f.

11. Patrimonio Neto y fondos propios

a) *Capital social*

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, el capital de la Sociedad está representado por 34.538.000 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el Accionista Único Criteria CaixaHolding, S.A.U.

b) *Prima de emisión*

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se ha originado como consecuencia de los aumentos de capital social de los ejercicios 2007 y 2008.

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

c) *Reserva legal*

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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

Al cierre del ejercicio 2012 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

d) *Reserva de fusión*

Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 se ha puesto de manifiesto una reserva negativa de fusión por importes de 5.673 miles de euros.

e) *Contratos con el Accionista Único*

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no mantiene contratos con el Accionista Único.

12. Deudas a largo y corto plazo

a) *Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de Euros			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Otros pasivos financieros	2.250	1.373	2.250	1.373
Total	2.250	1.373	2.250	1.373

Los débitos y partidas a pagar son fianzas a largo plazo cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas corrientes" al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de Euros			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Deudas con entidades de crédito largo plazo (*)	1.350.000	254.856	1.350.000	254.856
Deudas con entidades de crédito corto plazo	1.086.107	2.008.896	1.086.107	2.008.896
Total	2.436.107	2.263.752	2.436.107	2.263.752

(*) Registrada como pasivo corriente puesto que se destina, básicamente, a financiar las existencias de la Sociedad.

Las deudas con entidades de crédito corresponden a un préstamo personal, a una póliza de crédito con y a obligaciones emitidas por la Sociedad y suscritas por CaixaBank, S.A. (Nota 15.b). Las deudas de la Sociedad no cotizan en ningún mercado y han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que se estima que su valor razonable no difiere significativamente de su valor nominal.

El detalle de las deudas con entidades de crédito corrientes, según su vencimiento, límite e importe dispuesto se detalla a continuación:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Vencimiento	Límite	Saldo dispuesto	Intereses pendientes de pago
Préstamo "CaixaBank" (1)	01/11/2013	2.000.000	650.000	1.616
Línea de crédito "CaixaBank" (2)	30/06/2013	600.000	395.236	5.910
Obligaciones simples "CaixaBank"	28/06/2017	1.350.000	1.350.000	33.345
Total			2.395.236	40.871

(1) Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha fijado como fecha de vencimiento el 1 de noviembre de 2014.

(2) Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha fijado como fecha de vencimiento el 30 de junio de 2014

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Vencimiento	Límite	Saldo dispuesto	Intereses pendientes de pago
Préstamo "CaixaBank" (1)	01/11/2012	2.000.000	2.000.000	7.542
Línea de crédito "CaixaBank"	30/06/2013	750.000	254.856	1.354
Total			2.254.856	8.896

(1) Con posterioridad al cierre del ejercicio se fijó como fecha de vencimiento el 1 de noviembre de 2013.

Con fecha 13 de febrero de 2013 CaixaBank ha aprobado la ampliación del vencimiento del préstamo personal y de la póliza de crédito, cuyo importe conjunto asciende, al cierre del ejercicio, a 1.045 millones de euros, estableciéndose como fechas del nuevo vencimiento el 1 de noviembre del 2014 y el 30 de junio de 2014, respectivamente (Nota 2.f). El préstamo personal devenga un tipo de interés fijo del anual del 4,52%, mientras que la póliza de crédito está sujeta a un tipo de interés variable correspondiente al Euribor a 1 mes más un diferencial del 2,5%.

Con fecha 28 de junio de 2012 la Sociedad ha emitido 27 obligaciones de 50 millones de euros de valor nominal cada una de ellas, que han sido totalmente suscritas y desembolsadas en efectivo por CaixaBank, S.A. por un importe total de 1.350 millones de euros. Dichas obligaciones, que devengan un tipo de interés fijo del 4,94%, tienen su vencimiento el 28 de junio de 2017.

b) *Objetivo de la política de gestión de riesgos*

Información cualitativa -

La política de gestión de riesgos de Servihabitat XXI, S.A. está enfocada a los siguientes aspectos:

Riesgo de tipo de interés: El préstamo personal de 650 millones de euros y las obligaciones emitidas por importe de 1.350 millones de euros devengan un tipo de interés fijo, mientras que la póliza de crédito, de límite 600 millones de euros está sujeta a un tipo de interés variable y, por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el *cash-flow*, manteniendo un adecuado coste global de la deuda.

Riesgo de refinanciación: la Sociedad pertenece al Grupo "la Caixa" (Nota 11) por lo que se estima que no existen riesgos de refinanciación de sus operaciones.

Riesgo de liquidez: con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación no dispuestas que se detallan en la Nota 15.b.

Riesgo de crédito: con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras del Grupo.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Importe (Miles de Euros)	%	Importe (Miles de Euros)	%
Pagos dentro del plazo máximo legal	160.372	90%	350.395	99%
Resto de pagos	18.545	10%	2.335	1%
Total pagos del ejercicio	178.917	100%	352.730	100%
PMP pagos fuera del plazo máximo legal (días)	127 días	-	198 días	-
PMPE (días)	52 días	-	113 días	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasaban el plazo máximo legal	619	-	365	-

La Sociedad ha realizado pagos por importe de 178.917 miles de euros en el ejercicio 2012, de los cuales, 160.372 miles de euros se han realizado dentro del plazo legal establecido y 18.545 miles de euros se han realizado en un plazo superior a plazo legal de pago.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días.

13. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

	Miles de euros			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No corrientes
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	-	-	744	-
Hacienda Pública, impuestos diferidos de activo	-	258.119	-	192.596
Total deudores	-	258.119	744	192.596
Hacienda Pública, acreedora por retenciones de IRPF	305	-	441	-
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	556	-	-	-
Organismos Seguridad Social, acreedores	358	-	247	-
Total acreedores	1.219	-	688	-

b) Tributación consolidada

En el ejercicio 2012, la Sociedad tributa según el régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, formando parte, como entidad dominada, del grupo fiscal número 20/1991 (Nota 4.k).

c) Conciliación Resultado Contable y Base Imponible Fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(1.125.425)
Diferencias permanentes:			
Gastos contabilizados en reservas	-	(4)	(4)
Otros	20	-	20
Diferencias temporales:			
Provisiones por fondos propios negativos de empresas del grupo y asociadas	49.440	(10.144)	39.296
Deterioro participaciones empresas del grupo	62	(201)	(138)
Provisión insolvencias	1.825	(1.626)	199
Deterioro de existencias e inversión inmobiliaria	790.016	(539.745)	250.271
Depreciación de inmovilizado	201	-	201
Provisiones genéricas	-	(7.458)	(7.458)
Diferencias por amortizaciones	305	(5)	300
Otros	25	-	25
Base imponible (resultado fiscal) (*)			(842.713)

(*) El crédito fiscal que se deriva está reconocido contra "la Caixa" (Nota 15)

La diferencia entre la base imponible y el resultado contable corresponde principalmente al efecto de las provisiones en cobertura de patrimonio negativo de participadas (Nota 9), así como a determinadas provisiones por deterioros de existencias consideradas no deducibles.

Ejercicio 2011

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(821.750)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (antes de impuestos) (Nota 9.a)			(82.799)
Diferencias permanentes:			
Otros	123	-	123
Gastos contabilizados en reservas	-	(208)	(208)
Diferencias temporales:			
Deterioro participaciones empresas del grupo	113.706	(18.889)	94.817
Provisión insolvencias	1.597	(1.004)	593
Deterioro de existencias	530.110	(171.508)	358.602
Provisiones genéricas	7.457	(6.391)	1.066
Diferencias por amortizaciones	354	(1)	353
Otros	204	-	204
Base imponible (resultado fiscal) (*)			(448.999)

(*) El crédito fiscal que se deriva está reconocido contra "la Caixa" (Nota 15)

La diferencia entre la base imponible y el resultado contable corresponde principalmente al efecto de las provisiones por deterioro del inmovilizado financiero (Nota 9), así como a determinadas provisiones por deterioros de existencias consideradas no deducibles.

d) Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros
Resultado contable antes de impuestos	(1.125.425)
Diferencias permanentes	16
Cuota al 30%	(337.623)
Deducciones	2
Cancelación de impuestos anticipados y regularización del impuesto sobre sociedades del ejercicio anterior	27.777
Total gasto / (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(309.844)

Ejercicio 2011

	Miles de Euros
Resultado contable antes de impuestos	(821.750)
Diferencias permanentes	123
Cuota al 30%	(246.488)
Deducción formación	
Regularización del impuesto sobre sociedades del ejercicio anterior	(1.707)
Total gasto / (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(248.195)

El ingreso o gasto por impuesto corriente de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido nulo, correspondiendo la totalidad del ingreso por impuesto sobre sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias al registro de impuestos diferidos de activo.

La totalidad del ingreso por impuesto sobre sociedades reconocido, en el ejercicio 2011, directamente en el patrimonio neto, correspondía a impuesto diferido.

e) Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta es el siguiente, en miles de euros:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	31/12/2011	Variaciones del ejercicio	31/12/2012
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):			
Provisión para insolvencias	478	70	548
Amortización	486	89	575
Deterioro existencias	160.950	76.055	237.005
Permuta	1.853	(1.853)	-
Deterioro participaciones empresas del grupo (1)	28.445	(8.614)	19.831
Otros	382	(223)	159
Deducciones	2	(2)	-
Total activos por impuesto diferido	192.596	65.522	258.118

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	31/12/2010	Variaciones del ejercicio	31/12/2011
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):			
Provisión para insolvencias	300	178	478
Amortización	380	106	486
Deterioro existencias	53.370	107.580	160.950
Permuta	1.853	-	1.853
Deterioro participaciones empresas del grupo (1)	-	28.445	28.445
Otros	-	382	382
Deducciones	2	-	2
Total activos por impuesto diferido	55.905	136.691	192.596

(1) 24.840 miles de euros fueron registrados directamente en el patrimonio neto de la Sociedad (Nota 9). Corresponde al efecto fiscal de la provisión para riesgos y gastos por patrimonio neto negativo de las sociedades Estuinvest, S.L.U. y Estuivendimmo, S.L.U. por un importe conjunto de 82.799 miles de euros registrada al 31 de diciembre de 2011(Nota 9.a).

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y del grupo fiscal al que pertenece, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

f) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

Las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad pendientes de compensar por el grupo fiscal, sus correspondientes importes y plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio 2012

Ejercicio	Miles de Euros	Plazo máximo de compensación
2012	842.713	2030
	842.713	

Ejercicio 2011

Ejercicio	Miles de Euros	Plazo máximo de compensación
2011	448.999	2029
	448.999	

Las bases imponibles de los ejercicios 2012 y 2011 han sido compensadas en el consolidado fiscal por el Grupo "la Caixa" y se encuentran pendientes de liquidar a la Sociedad, formando parte de los saldos deudores con "la Caixa" (Nota 15.b).

Conforme al Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 marzo, las bases imponibles negativas podrían compensarse en el plazo de 15 años inmediatos y sucesivos al de su generación. El Real Decreto Ley 9/2011 amplía dicho plazo máximo para la compensación de bases imponibles negativas de quince a dieciocho años. Las bases imponibles detalladas del ejercicio 2012, se presentan a efectos enunciativos, dado que se prevé que podrán ser aplicados total o parcialmente por el Accionista Único de la Sociedad en la declaración definitiva del Impuesto sobre Sociedades del grupo fiscal del ejercicio 2012.

Las deducciones pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota de ejercicios anteriores corresponden a deducciones por formación, no siendo su importe significativo.

g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Cataluña, Madrid, Baleares y Andalucía siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Venta de inmuebles	373.449	564.861
Arrendamiento de edificios (Nota 4.c)	12.599	12.793
Prestación de servicios (Nota 15.a)	70.133	17.651
Total	456.181	595.305

La línea "prestación de servicios" recoge los ingresos por servicios prestados a otras compañías del Grupo "la Caixa" y, especialmente, a BuildingCenter, S.A.U., en la gestión de los activos inmobiliarios.

b) Aprovisionamientos

La composición del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Compras (*)	50.395	925.252
Variación de existencias	604.602	(185.870)
Deterioro de terrenos, solares y edificios adquiridos (Nota 10)	852.754	509.485
Total	1.507.751	1.248.867

(*) La línea de "Compras" correspondiente al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias el ejercicio 2012 adjunta recoge la reversión de facturas pendientes de recibir por importe de 21.253 miles de euros.

Las compras realizadas por la Sociedad proceden en su totalidad del territorio nacional.

c) Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios e indemnizaciones	6.689	9.698
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.939	1.665
Otros gastos sociales	1.101	1.232
Total	9.729	12.595

(*) La línea de "sueldos, salarios y asimilados" correspondiente al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias el ejercicio 2012 adjunta recoge la reversión de provisiones por importe de 4.141 miles de euros.

15. **Operaciones y saldos con vinculadas**

a) **Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

Transacciones	Miles de Euros					
	Gastos			Ingresos		
	Renting/ Alquiler	Intereses por créditos	Honorarios y servicios	Alquileres (Nota 6)	Servicios inmobiliarios	Ingresos financieros
Caixarenting, S.A.	11	-	-	-	-	-
CaixaBank, S.A.	-	114.135	3	984	5	60
Suministros Urbanos y Mantenimientos, S.A.	27	-	10.766	401	80	-
Building Center, S.A.U.	-	-	-	3	67.671	-
Foment Immobiliari Assequible, S.A.U.	-	-	362	-	-	-
Serveis Informàtics "La Caixa"	-	-	931	90	1	-
Ediciones 62, S.A.	-	-	-	229	-	-
Servihabitat Alquiler, S.L.	-	-	-	3	228	2.477
Servihabitat Alquiler II, S.L.U.	-	-	-	3	228	354
Corporación Hipotetica Mutual	-	-	-	-	6	-
Sociedad General de Aguas de Barcelona, S.A.	-	-	20	-	-	-
Holret, S.A.	-	-	-	-	107	-
E-la Caixa	-	-	81	433	-	-
GDS Cusa	-	-	22	645	-	-
Otros	-	-	-	-	124	832
Total	38	114.135	12.185	2.791	68.450	3.723

Ejercicio 2011

Transacciones	Miles de Euros					
	Gastos			Ingresos		
	Renting/ Alquiler	Intereses por créditos	Honorarios y servicios	Alquileres (Nota 6)	Servicios inmobiliarios	Ingresos financieros
Caixarenting, S.A.	65	-	-	-	-	-
CaixaBank, S.A.	-	114.382	3.238	952	994	241
Suministros Urbanos y Mantenimientos, S.A.	24	-	6.692	447	82	-
Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias, S.A.	-	-	1.607	-	-	-
Building Center, S.A.U.	-	-	149	-	5.110	-
Foment Immobiliari Assequible, S.A.U.	-	-	-	-	2	-
All Global Names, S.A.	-	-	1	-	-	-
Serveis Informàtics "La Caixa"	-	-	2.812	177	-	-
Ediciones 62, S.A.	-	-	-	189	-	-
Servihabitat Alquiler, S.L.	-	-	-	3	446	14.056
Servihabitat Alquiler II, S.L.U.	-	-	-	3	228	5.622
Servihabitat Alquiler III, S.A.	-	-	-	-	-	198
Estuimmo, S.A.U.	-	-	-	-	125	-
Estullogimmo, S.L.U.	-	-	-	-	32	-
Estuvendimmo, S.L.U.	-	-	-	-	304	-
Estuinvest, S.L.U.	-	-	-	-	539	-
Corporación Hipotetica Mutual	-	-	-	-	15	-
Sociedad General de Aguas de Barcelona	-	-	20	-	-	-
Holret, S.A.	-	-	-	-	107	-
E-la Caixa	-	-	351	425	-	-
GDS Cusa	-	-	273	442	-	-
Serviticket, S.A.	-	-	-	73	-	-
Otros	-	-	-	-	-	3.716
Total	89	114.382	15.143	2.711	7.984	23.833

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

Saldos	Miles de Euros					
	Saldo deudor				Saldo acreedor	
	Anticipos (Nota 10)	Efectivo	Cuenta a cobrar por IS (Nota 13)	Otros saldos comerciales	Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	Otros saldos comerciales (Nota 15)
“la Caixa”	11.588	-	393.741	466	-	989
CaixaBank, S.A.	-	2.713	-	49	2.436.107	529
CaixaRenting, S.A.	-	-	-	-	-	2
Foment Immobiliari Assequible, S.A.U.	-	-	-	10.414	-	543
GDS Cusa, S.A.	-	-	-	8	-	290
E- La Caixa 2, S.A.	-	-	-	-	-	210
Segurcaixa, S.A. de seguros y reaseguros	-	-	-	-	-	9
Habitatge Maresme 2012, S.L.	-	-	-	-	-	8
Caixa Serveis Generals Centro, S.L.	-	-	-	-	-	137
Promocaixa, S.A.	-	-	-	-	-	4
Agora Solucions Logistiques, S.L.	-	-	-	172	-	-
Grupo BC Servicios 2011, S.L.	-	-	-	197	-	-
BuildingCenter, S.A.U.	-	-	-	12.181	-	-
Ediciones 62, S.A.	-	-	-	138	-	-
Serveis Informatics la Caixa, S.A.	-	-	-	91	-	301
Servicios Urbanos mantenimientos, S.A.	-	-	-	40	-	4.031
Servihabitat alquiler II, S.L.	-	-	-	47	-	-
Credifimo E.F.E, S.A.U.	-	-	-	23	-	-
Otros	-	-	-	2	-	-
	11.588	2.713	393.741	23.828	2.436.107	7.053

Ejercicio 2011

Saldos	Miles de Euros					
	Saldo deudor				Saldo acreedor	
	Anticipos (Nota 10)	Efectivo	Cuenta a cobrar por IS (Nota 13)	Otros saldos comerciales	Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	Comercial
“la Caixa”	24.409	9.632	134.702	-	-	-
CaixaBank, S.A.	-	-	-	296	2.263.752	11.245
Building Center, S.A.U.	-	-	-	3.282	-	-
Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias, S.A.	-	-	-	-	-	110
Foment Immobiliari Assequible, S.A.U.	-	-	-	13.676	-	-
Corporación Hipotecaria Mutua	-	-	-	8	-	-
Estullogimmo, S.L.U.	-	-	-	32	-	-
Estuvendimmo, S.L.U.	-	-	-	52	-	-
Estuinvest, S.L.U.	-	-	-	163	-	-
Serveis informàtics la Caixa, S.A.	-	-	-	-	-	110
Suministros Urbanos y Mantenimientos, S.A.	-	-	-	94	-	51
Serviticket	-	-	-	11	-	-
Edicions 62, S.A.	-	-	-	43	-	-
	24.409	9.632	134.702	17.657	2.263.752	11.516

Adicionalmente, la Sociedad mantiene las participaciones financieras descritas en la Nota 9.

Las cuentas con “la Caixa” a cobrar y pagar, incluyen saldos generados en transacciones de naturaleza comercial, así como la posición derivada de la liquidación del Impuesto sobre Sociedades.

c) *Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección*

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2012 y 2011 y por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Servihabitat XXI, S.A.U., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Sueldos	Otros conceptos	Indemnizaciones por cese
Consejo de Administración	399	-	-
Alta Dirección	1.565	-	-
Total	1.964	-	-

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Sueldos	Otros conceptos	Indemnizaciones por cese
Consejo de Administración	348	-	-
Alta Dirección	1.057	-	-
Total	1.405	-	-

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección de Servihabitat XXI, S.A.U. al cierre del ejercicio 2012 y 2011.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio 2012 los actuales y anteriores miembros del Consejo de Administración de Servihabitat XXI, S.A.U., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Nombre	Actividad Realizada	Sociedad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
Sebastián Sastre Papiol (1)	Ocio /Inmobiliaria	Mediterránea Beach and Golf Community, S.A.	-	Consejero
Sebastián Sastre Papiol (1)	Inmobiliaria	Els Arbres de la Tardor, S.L.	-	Consejero y secretario
Sebastián Sastre Papiol (1)	Inmobiliaria	Suministros y Mantenimientos, S.A.	-	Secretario no consejero
Juan Carlos Álvarez Cortizo	Tenedora	Holret, S.A.U.	-	Presidente del Consejo
Juan Carlos Álvarez Cortizo	Agrícola	Grupo BC Servicios 2011, S.L.	CaixaCorp, S.A.	Consejero
Juan Carlos Álvarez Cortizo	Inmobiliaria	Avenida Principal, S.L.	Arquitrabe Activos, S.L.	Consejero
Juan Carlos Álvarez Cortizo	Inmobiliaria	Celogal - Uno, S.L.	Arquitrabe Activos, S.L.	Consejero
Juan Carlos Álvarez Cortizo	Inmobiliaria	Drembul, S.L.	Arquitrabe Activos, S.L.	Consejero
Jesús Escolano Cebolla	Financiera	Corporación Hipotecaria Mutua	-	Presidente
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Servihabitat Alquiler, S.L.	-	Administrador Único
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Servihabitat Alquiler II, S.L.U.	-	Administrador Único
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	BuildingCenter, S.A.U.	CaixaCorp, S.A.	Representante
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Servihabitat Alquiler IV, S.A.	-	Administrador Único
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Els Arbres de la Tardor, S.L.	-	Consejero
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Suministros y Mantenimientos, S.A.	-	Presidente
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Palau Migdia, S.L.	-	Consejero
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.A.	Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.	Consejero
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Arquitrabe Activos, S.L.	Consejero
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Desarrollos Industriales Prado Marina, S.L.	Arquitrabe Activos, S.L.	Consejero
Julián Cabanillas Moreno	Inmobiliaria	Hercesa Internacional, S.L.	Arquitrabe Activos, S.L.	Consejero
Manuel Romera Gómez	Inmobiliaria	Acciona, S.A.	-	-
Manuel Romera Gómez	Construcción e inmobiliaria	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC)	-	-
Xavier Moragas Freixa	Inmobiliaria	Aliancia Zero, S.L.	Criteria CaixaHolding, S.A.U.	Consejero
Xavier Moragas Freixa	Inmobiliaria	Zaphir Retail Properties, S.A.	Hiscan Patrimonio, S.A.U.	Consejero
Francesc Bellavista Auladell	Inmobiliaria / ocio	Port Aventura Entertainment, S.A.	-	Consejero
Francesc Bellavista Auladell	Inmobiliaria	Vehículo de Tenencia y Gestión 9, S.L.	Servihabitat XXI, S.A.U.	Consejero
Francesc Bellavista Auladell	Inmobiliaria	Aliancia Zero, S.L.	Servihabitat XXI, S.A.U.	Consejero
Francesc Bellavista Auladell	Inmobiliaria / ocio	Mediterránea Golf and Beach Resort, S.A.	-	Consejero y miembro del Comité de auditoría

(1) Con fecha 13 de diciembre de 2012 D. Sebastián Sastre Papiol ha cesado como consejero de la Sociedad.

16. Otra información

a) *Personal*

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2012, distribuido por categorías ha sido el siguiente:

Categoría profesional	2012
Directivos	6
Técnicos	18
Administrativos	144
	168

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría profesional	Hombres	Mujeres
Directivos	4	1
Técnicos	10	12
Administrativos	76	129
	90	142

Los miembros del Consejo de Administración, compuesto por 10 personas, son todos varones en 2012 (en 2011 estaba compuesto por 9 varones). La Alta Dirección está formada por 9 hombres y 3 mujeres (6 hombres y 2 mujeres en 2011).

b) *Honorarios de auditoría*

Durante el ejercicio 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2012	2011
Servicios de auditoría	138	138
Otros servicios de verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	138	138
Servicios de asesoramiento fiscal	6	-
Otros servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	144	138

17. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio, Criteria CaixaHolding, S.A. (Nota 11) ha acordado llevar a cabo la segregación de los activos y pasivos de la rama de actividad de gestión inmobiliaria de la Sociedad a favor de Servihabitat Gestión Inmobiliaria, S.L.U., sociedad de nueva creación.

El proyecto de segregación de dicha rama de actividad ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 19 de febrero de 2013, tomándose como balance para dicha operación, el de 31 de diciembre de 2012.

Dicho proyecto de segregación está previsto que sea aprobado por el Accionista Único de Servihabitat XXI, S.A.U. el 21 de febrero de 2013.

Como contraprestación, la Sociedad ha recibido 12.928.587 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas junto con una prima de asunción de 0,2 euros por participación. El valor contable de los activos y pasivos segregados, según se recoge en el proyecto de segregación, asciende a 17.832 y 2.317 miles de euros, respectivamente.

Servihabitat Gestión Inmobiliaria, S.L.U., como sociedad beneficiaria de la segregación, recibirá el patrimonio segregado en bloque y por sucesión universal, subrogándose en la totalidad de derechos, acciones, obligaciones, responsabilidades y cargas vinculados al patrimonio segregado, recibiendo a cambio la Sociedad la totalidad de las participaciones sociales de dicha sociedad beneficiaria de nueva emisión.

El proyecto de segregación prevé que dicha operación se acoja al régimen fiscal especial establecido en el capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

**ANEXO I A LA MEMORIA DE SERVIHABITAT XXI, S.A.U.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

A continuación se detalla la información requerida según lo dispuesto en el artículo 93 del TRLIS, en relación con la operación de fusión de la Sociedad (sociedad absorbente) y Estuimmo, S.A.U., Estuilogimmo, S.L.U., Estuinvest, S.L.U., Estuvendimmo, S.L.U., Norton Center, S.L.U. y Servihabitat Alquiler III, S.A.U. (sociedades absorbidas) durante el ejercicio 2012:

1. EJERCICIO EN QUE LAS ENTIDADES TRANSMITENTES ADQUIRIERON LOS BIENES TRANSMITIDOS SUSCEPTIBLES DE AMORTIZACION

	2008 y anteriores	2009	2010	2011	Total
Coste:					
Terrenos	-	35.420	(25.901)	7.023	16.542
Construcciones	-	19.337	2.372	10.929	32.638
	-	54.757	(23.529)	17.952	49.180
Amortización acumulada:					
Construcciones	-	(217)	(390)	(426)	(1.033)
	-	(217)	(390)	(426)	(1.033)
Neto:					
Terrenos	-	35.420	(25.901)	7.023	16.542
Construcciones	-	19.120	1.982	10.503	31.605
Total neto	-	54.540	(23.919)	17.526	48.147
Deterioros	-	(11.098)	7.949	(9.987)	(13.136)
Anticipos	-	-	53	5	58
Total	-	43.442	(15.917)	7.544	35.069

2. ÚLTIMO BALANCE CERRADO DE LAS ENTIDADES TRANSMITENTES

Dichos balances de situación se detallan a continuación:

ESTUIMMO, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2011	PASIVO	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado intangible	18	FONDOS PROPIOS-	
Inversiones inmobiliarias-	4.097	Capital	7.182
Terrenos	2.058	Resultados negativos de ejercicios anteriores	277
Construcciones	105	Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	(704)
Inversiones financieras en emp grupo y asociadas	3.982	Total Patrimonio Neto	6.755
Inversiones financieras a largo plazo	3		
Activos por impuesto diferido	1.645	PASIVO NO CORRIENTE:	
Total activo no corriente	9.745	Provisiones a largo plazo	2.230
		Otros pasivos financieros	20
ACTIVO CORRIENTE:		Total pasivo no corriente	2.250
Existencias-	13.974	PASIVO CORRIENTE:	
Construcciones	13.949	Deudas con entidades de crédito del Grupo-	16.230
Anticipos de proveedores	25	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	16.230
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	1.540	Deudas a corto plazo-	63
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	1.385	Otros pasivos financieros	63
Otros créditos con las Administraciones Públicas	155	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	110
Inversiones financieras a corto plazo-	1	Proveedores	109
Inversiones financieras a corto plazo	1	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1
Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	148	Total pasivo corriente	16.403
Tesorería	148		
Total activo corriente	15.663	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	25.408
TOTAL ACTIVO	25.408		

ESTULLOGIMMO, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2011	PASIVO	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inversiones inmobiliarias-	19.268	FONDOS PROPIOS-	
Terrenos	6.085	Capital	6.000
Construcciones	13.125	Reservas-	(47)
Inmovilizado en curso	58	Otras reservas	(47)
Inversiones financieras a largo plazo	3	Resultados de ejercicios anteriores	(2.185)
Activos por impuesto diferido	228	Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	(2.825)
Total activo no corriente	19.499	Total Patrimonio Neto	943
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas con entidades de crédito del Grupo	19.908
		Otros pasivos financieros	71
		Total pasivo no corriente	19.979
		PASIVO CORRIENTE:	
		Deudas a corto plazo-	66
		Deudas con entidades de crédito del Grupo	66
ACTIVO CORRIENTE:		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	287
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	1.136	Proveedores	236
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	1.136	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	26
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	640	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15
Tesorería	640	Anticipos de Clientes	10
Total activo corriente	1.776	Total pasivo corriente	353
TOTAL ACTIVO	21.275	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	21.275

ESTUINVEST, S.L.
BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2011	PASIVO	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inversiones inmobiliarias	202	FONDOS PROPIOS-	
Construcciones	202	Capital	3
Inversiones financieras en emp. grupo y asociadas	4.745	Reservas-	(94)
Activos por impuesto diferido	355	Otras reservas	(94)
Total activo no corriente	5.302	Resultados de ejercicios anteriores	(19.280)
		Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	(22.735)
		Total Patrimonio Neto	(42.106)
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Provisiones a largo plazo	294
		Deudas a largo plazo-	1
		Otros pasivos financieros	1
		Pasivos por impuesto diferido	2.230
		Total pasivo no corriente	2.525
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Existencias-	154.964	Deudas con entidades de crédito del Grupo -	204.938
Terrenos y promociones	154.724	Deudas con entidades de crédito del Grupo largo plazo	204.172
Anticipos a proveedores	240	Deudas con entidades de crédito del Grupo corto plazo	766
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	8.743	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	3.675
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	Proveedores	1.353
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	8.473	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	269
Otros créditos con las Administraciones Públicas	266	Otras deudas con las Administraciones Públicas	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	23	Anticipos de clientes	2.051
Tesorería	23	Total pasivo corriente	208.613
Total activo corriente	163.730	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	169.032
TOTAL ACTIVO	169.032		

ESTUVENDIMMO, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2011	PASIVO	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inversiones inmobiliarias-	11.502	FONDOS PROPIOS-	
Terrenos	4.587	Capital	3
Construcciones	6.915	Reservas-	(46)
Activos por impuesto diferido	142	Otras reservas	(46)
Total activo no corriente	11.644	Resultados de ejercicios anteriores	545
		Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	(8.393)
		Total Patrimonio Neto	(7.891)
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Otros pasivos financieros	49
		Total pasivo no corriente	49
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Existencias-	13.124	Deudas con entidades de crédito del Grupo -	36.059
Promociones en curso y terminadas	13.009	Deudas con entidades de crédito del Grupo largo plazo	35.896
Anticipos a proveedores	115	Deudas con entidades de crédito del Grupo corto plazo	163
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	3.457	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	274
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	3.455	Proveedores	222
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	52
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	266	Total pasivo corriente	36.333
Tesorería	266		
Total activo corriente	16.847	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	28.491
TOTAL ACTIVO	28.491		

NORTON CENTER, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2011	PASIVO	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Activos por impuesto diferido	3	FONDOS PROPIOS-	
Total activo no corriente	3	Capital	5.000
		Resultados de ejercicios anteriores	(7.751)
		Resultado del ejercicio	715
		Total Patrimonio Neto	(2.036)
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Existencias-	5.158	Deudas con entidades de crédito del Grupo -	6.817
Construcciones	5.152	Deudas con entidades de crédito del Grupo largo plazo	6.792
Anticipos a proveedores	6	Deudas con entidades de crédito del Grupo corto plazo	25
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	29	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	412
Otros créditos con las Administraciones Públicas	29	Proveedores	233
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	3	Proveedores, empresas del grupo y asociados	179
Tesorería	3	Total pasivo corriente	7.229
Total activo corriente	5.190	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.193
TOTAL ACTIVO	5.193		

SERVIHABITAT ALQUILER III, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2011	PASIVO	31/12/2011
		PATRIMONIO NETO:	
		Capital-	16
		Capital escriturado	60
		Capital no exigido	(45)
		Reservas-	2
		Otras reservas	1
		Resultados de ejercicios anteriores-	(3.139)
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.139)
		Resultado del ejercicio	(346)
		Total patrimonio neto	(3.468)
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas con emp grupo y asociadas a largo plazo	4.977
		Total pasivo no corriente	4.977
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Existencias-	20	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	315
Anticipos a proveedores	20	Proveedores	315
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	148	Total pasivo corriente	315
Clientes, empresas del grupo y asociadas	148	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.824
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	1.656		
Tesorería	1.656		
Total activo corriente	1.824		
TOTAL ACTIVO	1.824		

3. RELACION DE BIENES ADQUIRIDOS QUE SE HAN INCORPORADO A LOS LIBROS DE CONTABILIDAD DE SERVIHABITAT XXI, S.A.U. POR UN VALOR DIFERENTE A AQUEL POR EL QUE FIGURABAN EN LOS DE LAS ENTIDADES TRANSMITENTES.

Todos los elementos patrimoniales de las sociedades absorbidas aportados se han registrado contablemente en la sociedad beneficiaria (Servihabitat XXI, S.A.U) por el importe en el que figuraban en los libros de las entidades transmitentes.

4. RELACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DISFRUTADO POR LAS ENTIDADES TRANSMITENTES RESPECTO DE LOS QUE LA ENTIDAD DEBA ASUMIR EL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS.

No se han transmitido beneficios fiscales.

**Servihabitat XXI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012

Señor Accionista:

Los ingresos de la Sociedad se han situado en 456.181 miles de euros, de los cuales 373.449 miles de euros corresponden a ventas realizadas. Los ingresos procedentes del Área de Patrimonio y Gestión de Inmuebles han alcanzado la cifra de 43.793 miles de euros, de los cuales 12.599 miles de euros corresponden a alquileres derivados de la explotación del patrimonio propio. El área de Comercialización y Otros Servicios ha obtenido unos ingresos de 30.968 miles de euros correspondientes a honorarios por la intermediación de ventas.

Además de los ingresos por prestación de servicios y alquileres, la Sociedad ha continuado realizando parte de sus activos inmobiliarios. El resultado obtenido por esta enajenación ha sido unas pérdidas antes de impuestos de 113.940 miles de euros y un precio de venta de 386.363 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012 la sociedad ha procedido a la adquisición de activos inmobiliarios a empresas y promotores vinculados a inversiones crediticias de 'CaixaBank' por importe de 88,2 miles de euros.

El resultado obtenido en el ejercicio 2012 en esta actividad ha ascendido a unas pérdidas después de impuestos de 815.581 miles de euros.

Actividades desarrolladas por la Sociedad durante el año 2012

Servihabitat, XXI, S.A.U. ha desarrollado las siguientes actividades:

- Adquisición de solares y promociones inmobiliarias.
- Explotación de locales e inmuebles en arrendamiento.
- Realización de algunos inmuebles con el fin de optimizar su comercialización ya que, de acuerdo con sus características de explotación, no se han considerado idóneos para su alquiler.
- Venta y gestión de venta de inmuebles.
- Gestión de subastas de inmuebles.
- Administración de inmuebles procedentes de subasta y de operaciones de leasing inmobiliario.

Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad

Del Patrimonio de Servihabitat durante el ejercicio 2012 se han vendido 117 locales, 3.842 viviendas y 156 solares que representan un volumen de Realizaciones Patrimoniales de 16.950, 345.695 y 23.718 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 31 de mayo de 2012 Critería CaixaHolding, S.A., Accionista Único de la Sociedad, acordó llevar a cabo la fusión de las sociedades Servihabitat XXI, S.A.U. (sociedad absorbente) y Estuimmo, S.A.U., Estuillogimmo, S.L.U., Estuinvest, S.L.U., Estuvendimmo, S.L.U., Norton Center, S.L.U. y Servihabitat Alquiler III, S.A.U. (todas ellas sociedades absorbidas).

Dicho proyecto de fusión se ha elevado a público con fecha 6 de julio de 2012 y ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 13 de julio de 2012. La fecha de efectos contables de dicha fusión ha sido el 1 de enero de 2012.

Principales indicadores

-Indicadores clave de resultados financieros:

	31/12/2012	31/12/2011	Variación
ROE (BDI/FFPP)	(58,00) %	(25,75) %	(32,25%)

-Indicadores clave no financieros:

	Miles de Euros		
	31/12/2012	31/12/2011	Variación
Ingresos de Explotación	456.181	595.305	(139.124)
Total producto intermediado	1.314.700	894.600	420.100
Resultado antes de Impuestos	(1.125.425)	(821.750)	(303.675)
Resultado después de Impuestos	(815.581)	(573.555)	(242.026)
Inmovilizado en explotación	520.491	296.683	223.808
Fondos propios	1.406.107	2.227.365	(821.258)

Información sobre cuestiones relativas al medio ambiente y al personal:

La actividad que desarrolla la sociedad no genera un riesgo significativo para el medio ambiente.
Por otra parte, a fecha 31 de diciembre de 2012 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

Principales riesgos asociados a la actividad

A fecha 31 de diciembre de 2012 la sociedad no se enfrenta a riesgos o incertidumbres de carácter material estando en cualquier caso debidamente provisionados a la mencionada fecha.

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad no ha formalizado contratos de cobertura a través de instrumentos financieros.

Propuesta de aplicación de resultados

El resultado obtenido después de impuestos obtenido asciende a una pérdida de 815.581 miles de euros, proponiéndose a la Junta General la siguiente aplicación del resultado:

	Miles de Euros
Base del reparto: Pérdidas y ganancias	(815.581)
Distribución: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(815.581)
	-

Evolución previsible

En la línea de años anteriores, la Sociedad tiene por objetivo continuar con la realización de sus activos inmobiliarios.

Investigación y Desarrollo

Por las especiales características de la Sociedad, no se llevan a cabo trabajos de Investigación y de Desarrollo.

Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el accionista Criteria CaixaHolding, S.A. ha acordado llevar a cabo la segregación de los activos y pasivos de la rama de actividad de gestión inmobiliaria de la Sociedad a favor de Servihabitat Gestión Inmobiliaria S.L.U., sociedad de nueva creación.

El proyecto de segregación de dicha rama de actividad ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 19 de febrero de 2013, tomándose como balance para dicha operación, el de 31 de diciembre de 2012.

Barcelona, a 19 de febrero de 2013



**Informe de Auditoría de las cuentas anuales
individuales de Servihabitat
del ejercicio 2012**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de
Servihabitat XXI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Servihabitat XXI, S.A.U., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Servihabitat XXI, S.A.U., al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.f de la memoria adjunta, en la que se indica que, si bien la Sociedad ha incurrido en pérdidas en el presente y pasados ejercicios que han reducido el patrimonio neto de la Sociedad por debajo de la mitad de la cifra del capital social, ésta no se encontraba incurso en causa de disolución al 31 de diciembre de 2012. Sin embargo, dado que a la fecha de formulación de las cuentas anuales no estaba en vigor lo establecido en el apartado primero de la disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008, la Sociedad se encuentra incurso, a dicha fecha, en uno de los supuestos recogidos en el artículo 363.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Los Administradores de la Sociedad tienen previsto llevar a cabo las medidas necesarias para restablecer la situación patrimonial de la Sociedad, en el caso de que no se prorrogaran las medidas contempladas en el real decreto mencionado.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía deudas financieras a largo y corto plazo por importes de 1.350 y 1.086 millones de euros, respectivamente, con CaixaBank, S.A., sociedad perteneciente al Grupo “la Caixa” en el que se integra la Sociedad. Con posterioridad al cierre del ejercicio, el vencimiento de las deudas mantenidas con CaixaBank, S.A. que figuran en el pasivo a corto plazo del balance de situación adjunto por importe de 1.045 millones de euros ha sido ampliado hasta el ejercicio 2014.

Los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales adjuntas bajo el principio de empresa en funcionamiento, considerando los aspectos patrimoniales y financieros indicados. Asimismo, la relevancia de los saldos financieros mantenidos con CaixaBank, S.A., hace preciso considerar la vinculación existente de la Sociedad con dicha entidad financiera en cualquier evaluación las cuentas anuales adjuntas.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Servihabitat XXI, S.A.U.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



José María Hernández

20 de febrero de 2013

