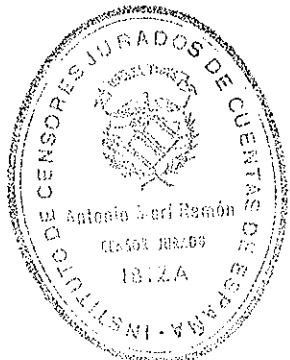


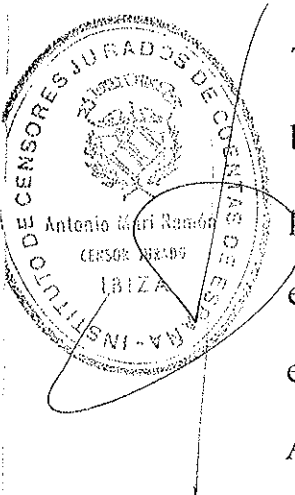
INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS  
ANUALES DE LA ENTIDAD  
“INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES, S.A.”  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 2011



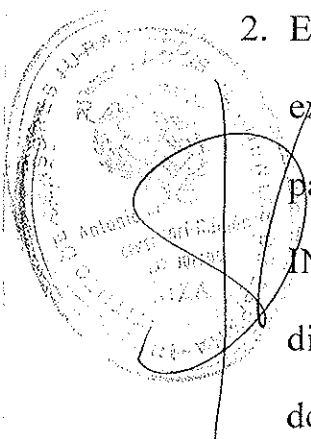
## **INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES**

A los Accionistas de la entidad INICIATIVES I TRANSFORMACIONES URBANES S.A. por encargo de su Consejo de Administración.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad INICIATIVES I TRANSFORMACIONES URBANES, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha. El Consejo de Administración de la sociedad es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad ( que se identifica en la nota 1 del punto 2 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



auditoria de cuentas vigente en España, que requieren 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.



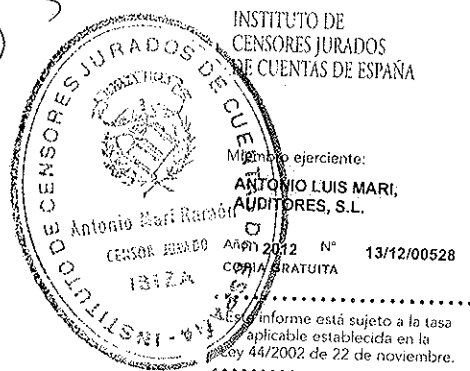
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES, S.A. al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones 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. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que el administrador considera 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 2011. 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 la Sociedad.

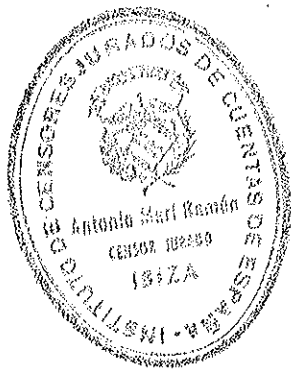
ANTONIO LUIS MARI AUDITORES, S.L.  
Número de ROAC SO/1.440

Fdo. Antonio Marí Ramón.  
15 de junio de 2012.



**INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES, S.A.**

**CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2.011**



## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

<b>NIF:</b> A-57289167  <b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.  <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	<b>UNIDAD (1):</b> Euros: <input checked="" type="checkbox"/> 09001 Miles: <input type="checkbox"/> 09002 Millones: <input type="checkbox"/> 09003
--	--	---

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (2)	EJERCICIO 2010 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	1.905,65	1.163,24
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>		
1. Desarrollo .....	11110		
2. Concesiones .....	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares .....	11130		
4. Fondo de comercio .....	11140		
5. Aplicaciones informáticas .....	11150		
6. Investigación .....	11160		
7. Otro inmovilizado intangible .....	11170		
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>	5 905,65	1.163,24
1. Terrenos y construcciones .....	11210		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	11220	5 905,65	1.163,24
3. Inmovilizado en curso y anticipos .....	11230		
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>		
1. Terrenos .....	11310		
2. Construcciones .....	11320		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>11400</b>		
1. Instrumentos de patrimonio .....	11410		
2. Créditos a empresas .....	11420		
3. Valores representativos de deuda .....	11430		
4. Derivados .....	11440		
5. Otros activos financieros .....	11450		
6. Otras inversiones .....	11460		
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>	9.2.1.a.1 1.000,00	
1. Instrumentos de patrimonio .....	11510		
2. Créditos a terceros .....	11520		
3. Valores representativos de deuda .....	11530		
4. Derivados .....	11540		
5. Otros activos financieros .....	11550	9.2.1.a.1 1.000,00	
6. Otras inversiones .....	11560		
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>		
<b>VII. Deudas comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>		

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF:

A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		14.575.961,17	20.103.333,41
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200	10	14.371.680,51	19.771.572,40
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220	10	11.565.504,33	9.878.461,22
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción	12231			
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240	10	2.806.176,18	9.893.111,18
a) De ciclo largo de producción	12241			
b) De ciclo corto de producción	12242	10	2.806.176,18	9.893.111,18
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	9.2.1.a.1	23.345,34	272.374,09
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	9.2.1.a.1	16.369,58	12.962,29
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312	9.2.1.a.1	16.369,58	12.962,29
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330	9.2.1.g	6.955,72	258.740,31
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		20,04	671,49
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF:

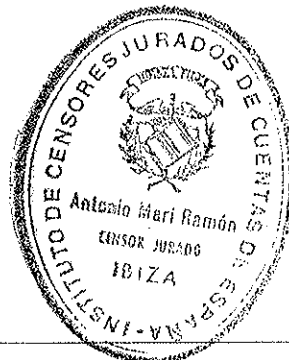
A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE A MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	12500	9.2.1.a.1	638,27	638,27
1. Instrumentos de patrimonio .....	12510			
2. Créditos a empresas .....	12520			
3. Valores representativos de deuda .....	12530			
4. Derivados .....	12540			
5. Otros activos financieros .....	12550	9.2.1.a.1	638,27	638,27
6. Otras inversiones .....	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	12700	9.2.1.a.1	180.297,05	58.748,65
1. Tesorería .....	12710	9.2.1.a.1	180.297,05	58.748,65
2. Otros activos líquidos equivalentes .....	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B) .....	10000		14.577.866,82	20.104.496,65

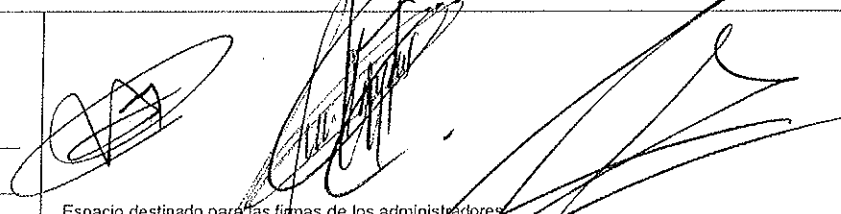


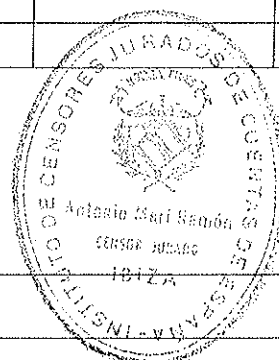
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

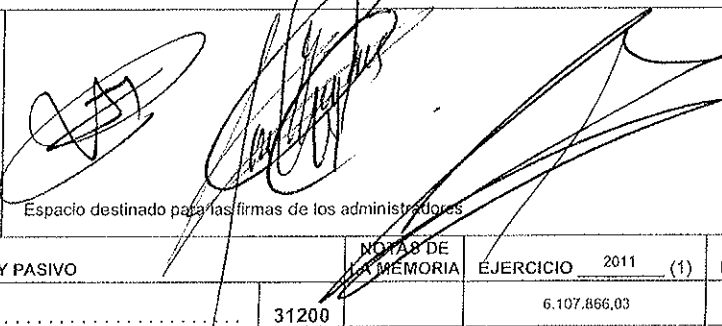
NIF: A-57289167				
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.				
Espacio destinado para las firmas de los administradores				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		4.840.271,50	7.701.742,49
A-1) Fondos propios	21000		4.840.271,50	7.701.742,49
I. Capital	21100	9.4	6.834.994,40	6.834.994,40
1. Capital escriturado	21110	9.4	6.834.994,40	6.834.994,40
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300	3	866.748,09	-27.191,37
1. Legal y estatutarias	21310	3	89.393,95	
2. Otras reservas	21320	3	777.354,14	-27.191,37
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	-2.861.470,99	893.939,46
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		6.107.856,03	9.422.685,13
I. Provisiones a largo plazo	31100			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140			



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

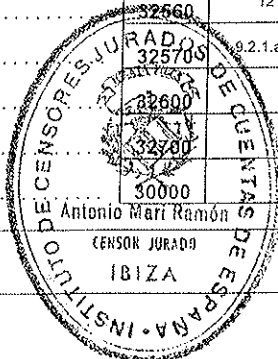
## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF: A-57289167		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
II. Deudas a largo plazo	31200		6.107.866,03	9.422.685,13
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220	9.2.1.a.2	6.107.866,03	9.422.685,13
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000		3.629.729,29	2.980.069,03
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200	14	528.328,46	157.021,77
III. Deudas a corto plazo	32300		102.130,52	173.935,49
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320	9.2.1.a.2	98.516,26	170.321,23
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350	9.2.1.a.2	3.614,26	3.614,26
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	23	1.539.312,17	1.301.787,15
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		1.459.958,14	1.347.324,62
1. Proveedores	32510	9.2.1.a.2	975.388,71	991.183,82
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512	9.2.1.a.2	975.388,71	991.183,82
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3. Acreedores varios	32530	9.2.1.a.2	9.341,54	11.163,20
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540	9.2.1.a.2	1,80	1,80
5. Pasivos por impuesto corriente	32550			
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560	12	472.461,44	317.103,79
7. Anticipos de clientes	32570	9.2.1.a.2	2.764,65	27.872,01
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		14.577.866,82	20.104.496,65

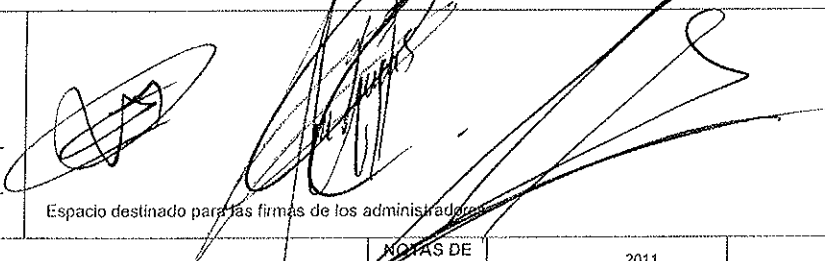
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.


(2) Ejercicio anterior.



## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A-57289167				
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
INICIATIVES I. TRANSFORMACIONS URBANES S.A.				
Espacio destinado para las firmas de los administradores				
(DEBE) / HABER		NOTAS DE A MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100	4.11	6.464.806,36	10.457.697,36
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200	13	-7.946.811,09	-8.002.464,20
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300			
4. Aprovisionamientos .....	40400	13	-55.988,37	-543.706,68
5. Otros ingresos de explotación .....	40500		-18.288,27	0,77
6. Gastos de personal .....	40600	13	-22.303,80	-67.922,26
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-549.482,12	-576.546,23
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	5.1	-257,59	-279,48
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900			
10. Excesos de provisiones .....	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300	14	-292.798,49	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100		-2.421.123,37	1.266.779,28
14. Ingresos financieros .....	41400		1.773,33	3.534,26
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490			
15. Gastos financieros .....	41500		-442.120,95	-497.736,63
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100	10.b		132.892,05
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110	10.b		132.892,05
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120			
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....	49200		-440.347,62	-361.310,32
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....	49300		-2.861.470,99	905.468,96
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900	12		-11.529,50
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....	49500		-2.861.470,99	893.939,46



Antonio Martí Rosón  
Censores Jurados  
18-12-11

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

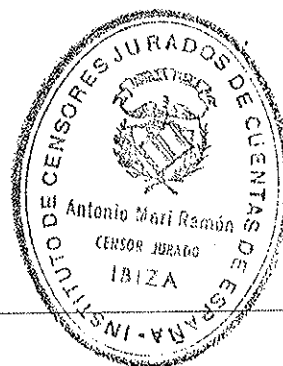
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL**  
**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

PN1

<b>NIF:</b> A-57289167  <b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.  <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>	<div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div> <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
--	---

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . .</b>	<b>59100</b>		-2.861.470,99	893.939,46
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>				
<b>I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .</b>	<b>50010</b>			
1. Activos financieros disponibles para la venta . . . . .	50011			
2. Otros ingresos/gastos . . . . .	50012			
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .</b>	<b>50020</b>			
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .</b>	<b>50030</b>			
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .</b>	<b>50040</b>			-26.902,16
<b>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .</b>	<b>50050</b>			
<b>VI. Diferencias de conversión . . . . .</b>	<b>50060</b>			
<b>VII. Efecto impositivo . . . . .</b>	<b>50070</b>			
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>			-26.902,16
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>				
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .</b>	<b>50080</b>			
1. Activos financieros disponibles para la venta . . . . .	50081			
2. Otros ingresos/gastos . . . . .	50082			
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .</b>	<b>50090</b>			
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .</b>	<b>50100</b>			
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .</b>	<b>50110</b>			
<b>XII. Diferencias de conversión . . . . .</b>	<b>50120</b>			
<b>XIII. Efecto impositivo . . . . .</b>	<b>50130</b>			
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>		-2.861.470,99	867.037,30




(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

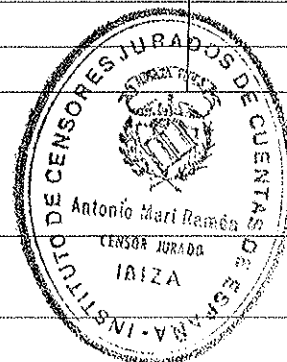
PN2.1

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A-57289167		 <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS				
URBANES S.A.				
		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009 (1)	511	4.706.000,00		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2009 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010 (2)	514	4.706.000,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	2.128.994,40		
1. Aumentos de capital	517	3.417.497,20		
2. (-) Reducciones de capital	518	-1.288.502,80		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (2)	511	6.834.994,40		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2010 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (3)	514	6.834.994,40		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (3)	525	6.834.994,40		

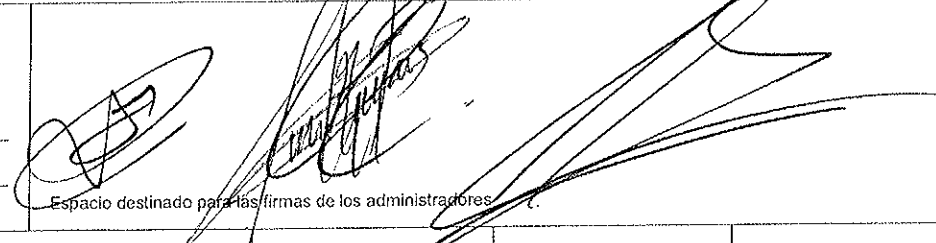
CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2

- (1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL**  
**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto**

PN2.2

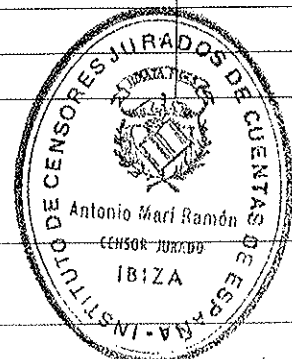
NIF: A-57289167		 Espacio destinado para las firmas de los administradores.		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.				

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009 (1)	511	-15.431,82		-1.143.241,41
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2009 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010 (2)	514	-15.431,82		-1.143.241,41
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-26.902,16		
II. Operaciones con socios o propietarios	516	15.142,61		1.273.360,19
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	15.142,61		1.273.360,19
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-130.118,78
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (2)	511	-27.191,37		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2010 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (3)	514	-27.191,37		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	893.939,46		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (3)	525	866.748,09		

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3



(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009 (1)	511		-130.118,78	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2009 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010 (2)	514		-130.118,78	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		893.939,46	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		130.118,78	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (2)	511		893.939,46	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2010 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (3)	514		893.939,46	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-2.861.470,99	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-893.939,46	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (3)	525		-2.861.470,99	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

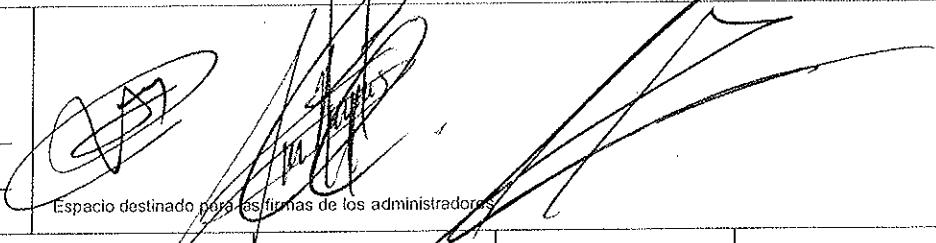
- (1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).



## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

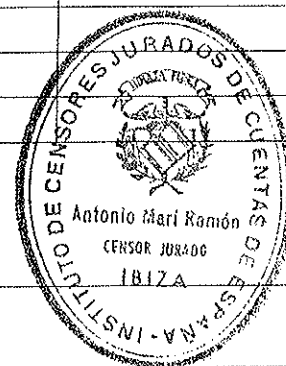
PN2.4

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A-57289167		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS				
URBANES S.A.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009 (1) .....		511		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2009 (1) y anteriores .....		512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009 (1) y anteriores .....		513		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010 (2) .....		514		
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....		515		
II. Operaciones con socios o propietarios .....		516		
1. Aumentos de capital .....		517		
2. (-) Reducciones de capital .....		518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		519		
4. (-) Distribución de dividendos .....		520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....		524		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (2) .....		511		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2010 (2) .....		512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (2) .....		513		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (3) .....		514		
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....		515		
II. Operaciones con socios o propietarios .....		516		
1. Aumentos de capital .....		517		
2. (-) Reducciones de capital .....		518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas) .....		519		
4. (-) Distribución de dividendos .....		520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....		521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....		522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....		523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....		524		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (3) .....		525		

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

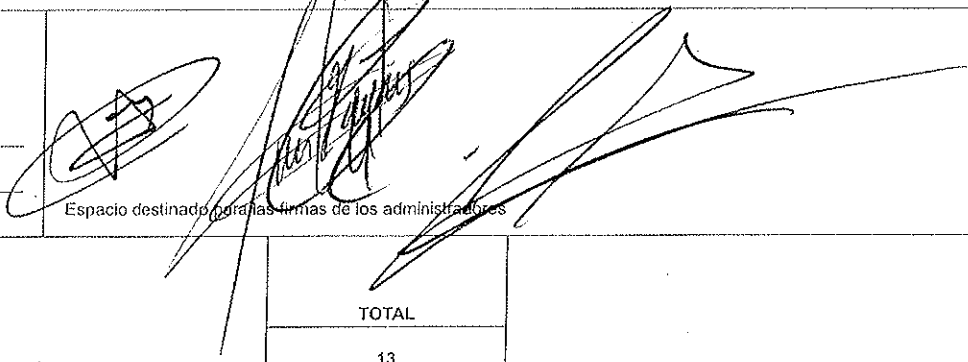


(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A-57289167		 Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL:			
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.			

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009 (1)	511	3.417.207,99
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2009 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010 (2)	514	3.417.207,99
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	867.037,30
II. Operaciones con socios o propietarios	516	3.417.497,20
1. Aumentos de capital	517	3.417.497,20
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (2)	511	7.701.742,49
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2010 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (3)	514	7.701.742,49
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-2.861.470,99
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (3)	525	4.840.271,50

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4



- (1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE  
LA MEMORIA

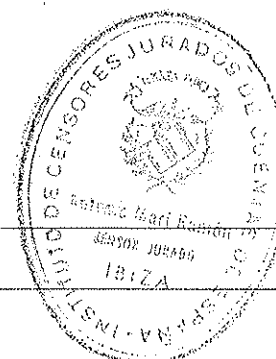
EJERCICIO 2011 (1)

EJERCICIO 2010 (2)

## A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

1. Resultado del ejercicio antes de impuestos .....	61100	-2.861.470,99	905.468,96
2. Ajustes del resultado .....	61200	1.536.875,24	361.589,80
a) Amortización del inmovilizado (+) .....	61201	257,59	279,48
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) .....	61202	1.096.270,03	
c) Variación de provisiones (+/-) .....	61203		
d) Imputación de subvenciones (-) .....	61204		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) .....	61205		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-) .....	61206		
g) Ingresos financieros (-) .....	61207	-1.773,33	-136.426,31
h) Gastos financieros (+) .....	61208	442.120,95	497.736,63
i) Diferencias de cambio (+/-) .....	61209		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) .....	61210		
k) Otros ingresos y gastos (-/+ ) .....	61211		
3. Cambios en el capital corriente .....	61300	5.036.590,82	-1.014.051,03
a) Existencias (+/-) .....	61301	4.540.015,80	-1.489.288,89
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-) .....	61302	249.028,75	368.150,87
c) Otros activos corrientes (+/-) .....	61303		2.079,38
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-) .....	61304	112.633,52	202.668,05
e) Otros pasivos corrientes (+/-) .....	61305	134.912,75	-97.660,44
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) .....	61306		
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación .....	61400	-402.822,60	-397.683,76
a) Pagos de intereses (-) .....	61401	-404.595,93	-522.580,57
b) Cobros de dividendos (+) .....	61402		
c) Cobros de intereses (+) .....	61403	1.773,33	136.426,31
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) .....	61404		-11.529,50
e) Otros pagos (cobros) (-/+ ) .....	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4) .....	61500	3.309.172,47	-144.676,03

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

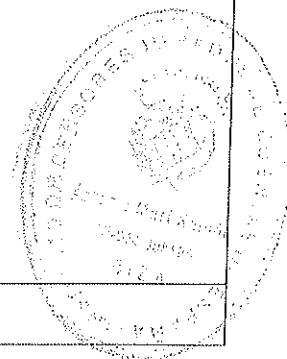
NOTAS DE LA MEMORIA EJERCICIO 2011 (1) EJERCICIO 2010 (2)

## B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

6. Pagos por inversiones (-) .....	62100	-1.000,00	
a) Empresas del grupo y asociadas .....	62101		
b) Inmovilizado intangible .....	62102		
c) Inmovilizado material .....	62103		
d) Inversiones inmobiliarias .....	62104		
e) Otros activos financieros .....	62105	-1.000,00	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta .....	62106		
g) Unidad de negocio .....	62107		
h) Otros activos .....	62108		
7. Cobros por desinversiones (+) .....	62200		190.197,22
a) Empresas del grupo y asociadas .....	62201		
b) Inmovilizado intangible .....	62202		
c) Inmovilizado material .....	62203		
d) Inversiones inmobiliarias .....	62204		
e) Otros activos financieros .....	62205		190.197,22
f) Activos no corrientes mantenidos para venta .....	62206		
g) Unidad de negocio .....	62207		
h) Otros activos .....	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7) .....	62300	-1.000,00	190.197,22

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.



## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF:

A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE  
LA MEMORIA

EJERCICIO 2011 (1)

EJERCICIO 2010 (2)

## C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio .....	63100			3.390.595,04
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) .....	63101			2.128.994,40
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) .....	63102			1.261.600,64
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-) .....	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) .....	63104			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+) .....	63105			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero .....	63200		-3.186.624,07	-3.436.820,83
a) Emisión .....	63201		200.000,00	1.300.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+) .....	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+) .....	63203			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) .....	63204		200.000,00	1.300.000,00
4. Deudas con características especiales (+) .....	63205			
5. Otras deudas (+) .....	63206			
b) Devolución y amortización de .....	63207		-3.386.624,07	-4.736.820,83
1. Obligaciones y otros valores negociables (-) .....	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (-) .....	63209		-3.386.624,07	-3.916.369,38
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) .....	63210			
4. Deudas con características especiales (-) .....	63211			
5. Otras deudas (-) .....	63212			-820.451,45
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio .....	63300			
a) Dividendos (-) .....	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-) .....	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11) .....	63400		-3.186.624,07	-46.225,79
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio .....	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D) .....	65000		121.548,40	-704,60
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio .....	65100		58.748,65	59.453,25
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio .....	65200		180.297,05	58.748,65

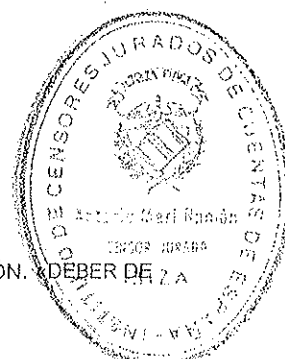
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



**MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011**  
**Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)**

**INDICE.-**

- 01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
- 03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS
- 04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
- 05 - INMOVILIZADO MATERIAL
- 06 - INVERSIONES INMOBILIARIAS
- 07 - INMOVILIZADO INTANGIBLE
- 08 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR
- 09 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS
- 10 - EXISTENCIAS
- 11 - MONEDA EXTRANJERA
- 12 - SITUACIÓN FISCAL
- 13 - INGRESOS Y GASTOS
- 14 - PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
- 15 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE
- 16 - RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL
- 17 - TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS
- 18 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS
- 19 - COMBINACIONES DE NEGOCIOS
- 20 - NEGOCIOS CONJUNTOS
- 21 - ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS
- 22 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE
- 23 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 24 - OTRA INFORMACIÓN
- 25 - INFORMACIÓN SEGMENTADA
- 26 – INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO
- 27 – INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN. «DEBER DE ZA INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO



# MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

## Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

### 1 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad mercantil Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (CIF: A57289167) fue constituida por un periodo de 50 años mediante escritura pública de fecha veintinueve de junio de dos mil cuatro ante el notario Maria Eugenia Roa Nonide. Se adoptó la forma jurídica de Sociedad Anónima y no ha modificado su denominación social desde su Constitución.

La Sociedad tiene establecido su domicilio social en Eivissa, C/ Carlos III nº 4.

El objeto social, según los estatutos de la Sociedad, consiste en la remodelación del área de Ibiza Centro (Sa Graduada) que comprende el espacio entre las calles, Avenida Isidoro Macabich, Calle Madrid y Calle castilla, gestionando y ejecutando cuantas actuaciones pudieran resultar complementarias o principales para la regeneración del área conforme al objeto reseñado.

Durante el ejercicio 2011, la sociedad ha desarrollado las actividades de Promoción y construcción de edificaciones, actividades encuadradas en los epígrafes 8332.1 y 501.1 del Impuesto sobre Actividades Económicas. Dichas actividades se encuentran localizadas en la Isla de Ibiza.

La fecha de cierre a la que van referidas las cuentas es el 31 de diciembre de 2011 y la unidad monetaria en la que se ha elaborado todos los documentos que integran las cuentas anuales es el Euro.

No existe obligación de consolidar.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

#### 2.1.) Imagen fiel.

Los criterios contables aplicados se ajustan a las disposiciones legales vigentes, con el fin de expresar la realidad económica de las transacciones realizadas. De este modo, la contabilidad y sus cuentas anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la empresa, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

#### 2.2.) Principios Contables no obligatorios aplicados.

La contabilidad se ha desarrollado aplicando los siguientes principios contables, establecidos por el Plan General de Contabilidad:

- 1 - Empresa en funcionamiento.
- 2 - Devengo.
- 3 - Uniformidad.
- 4 - Prudencia.
- 5 - No compensación.
- 6 - Importancia relativa.

No existen Principios Contables no obligatorios aplicados.

#### 2.3.) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

En la evaluación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio se ha tenido en cuenta que la situación del sector en la que opera la sociedad es depresiva y sin vías de recuperación a corto plazo.

Esta situación incide en la mercantil, en la inmovilización de las existencias, que se traducen en su deterioro y en una elevada carga financiera, así como en el descenso de los márgenes de venta, causa de las pérdidas que se han obtenido en el ejercicio. Todo ello en los últimos años ha sido solventado por la ayuda financiera prestada por los socios, vía préstamos y ampliación de capital.

Para el año 2012, en el mes de julio, se espera realizar una Junta General Extraordinaria para reducir el capital y su posterior ampliación, resolviéndose con ello las tensiones de liquidez existentes y los problemas de continuidad.

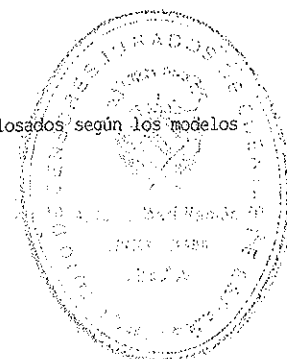
#### 2.4.) Comparación de la información.

La estructura de la información aportada, se presenta con doble para poder comparar los importes del ejercicio corriente y el inmediato anterior.

#### 2.5.) Agrupación de partidas.

Todos los epígrafes que componen el Balance y la Cuenta de Pérdidas y ganancias, están suficientemente desglosados según los modelos Obligatorios establecidos por el Plan General de Contabilidad.

#### 2.6.) Elementos recogidos en varias partidas.



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

### Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA - A-57289167)

Los elementos patrimoniales que integran cada una de las partidas o epígrafes, se detallan a su identificación que viene definida por el código asignado a cada uno.

2.7.) Cambios de criterios contables.  
No ha habido cambios en el criterio contable.

2.8.) Corrección de errores.

No ha habido corrección de errores.

#### 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

##### 3.1 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

AÑO 2011

BASE DE REPARTO	DEBE
-----	-----
PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	-2.861.470,99
REMANENTE.....	
RESERVAS VOLUNTARIAS.....	
OTRAS RESERVAS LIBRE DISPOS.	
TOTAL.....	-2.861.470,99
DISTRIBUCIÓN	HABER
-----	-----
A RESERVA LEGAL.....	-89.393,95
A RESERVA FONDO COMERCIO....	
A RESERVAS ESPECIALES.....	
A RESERVAS VOLUNTARIAS.....	-804.545,51
A OTRAS APLICACIONES - RESULTADO NEGATIVO EJERCICIO 2011.....	-1.967.531,53
A DIVIDENDOS A PAGAR.....	
A COMPENSACIÓN PÉRDIDAS.....	
TOTAL.....	-2.861.470,99

AÑO 2010

BASE DE REPARTO	DEBE
-----	-----
PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	893.939,46
REMANENTE.....	
RESERVAS VOLUNTARIAS.....	
OTRAS RESERVAS LIBRE DISPOS.	
TOTAL.....	893.939,46
DISTRIBUCIÓN	HABER
-----	-----
A RESERVA LEGAL.....	89.393,95
A RESERVA FONDO COMERCIO....	
A RESERVAS ESPECIALES.....	
A RESERVAS VOLUNTARIAS.....	804.545,51
A OTRAS APLICACIONES -	
A DIVIDENDOS A PAGAR.....	
A COMPENSACIÓN PÉRDIDAS.....	
TOTAL.....	893.939,46

##### 3.2 - DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS A CUENTA

No existen movimientos en el Ejercicio

##### 3.3 - LIMITACIONES DISTRIBUCIÓN DIVIDENDOS



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

### Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

No existen movimientos en el Ejercicio

#### 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios de valoración aplicados en los registros contables, son los definidos en el Plan General de Contabilidad para las siguientes partidas:

4.1 Inmovilizado intangible: No existe inmovilizado intangible en el balance de la sociedad.

4.2 Inmovilizado material: Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su precio de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. No existen obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro de dichos activos.

Las reparaciones y gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de gastos correspondiente. La sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada.

4.3 Inversiones inmobiliarias: No existen inversiones inmobiliarias en el balance de la sociedad.

4.4 Arrendamientos financieros: La sociedad no posee bienes en arrendamiento financiero.

4.5 Permutas: los criterios de valoración son los definidos en el Plan General de Contabilidad.

4.6 Instrumentos financieros: los criterios de valoración son los definidos en el Plan General de Contabilidad.

4.7 Coberturas contables: los criterios de valoración son los definidos en el Plan General de Contabilidad.

4.8 Existencias:

- Las promociones inmobiliarias en curso y terminadas incluyen los costes incurridos hasta la fecha de cierre del ejercicio.

Se valoran al coste de producción, que se determina añadiendo a los costes directamente imputables, la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectos.

En estos costes se incluyen básicamente el solar, la urbanización, proyectos, licencias, la construcción y los gastos específicos correspondientes al periodo de construcción. No se incluyen los gastos de comercialización y promoción.

Los costes financieros devengados en el curso de la obra por financiación específica de la misma se imputan como mayor coste de la promoción.

- Las obras en curso (actividad de construcción) se valoran a su coste de producción.

ITUSA, como promotora de las obras, contrata la ejecución material de dichas obras ya que no dispone de medios propios para ejercer la actividad de construcción. Por lo tanto, el coste de producción de las obras en curso incluye el coste de la obra repercutido por el contratista, los gastos de naturaleza diversa directamente imputables a la producción, los intereses devengados durante el periodo de construcción, aquellos gastos iniciales de anteproyecto y proyecto, que resulten plenamente identificables y la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectos.

- Los terrenos y solares se valorarán por el precio de adquisición añadiendo todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta. Cuando el periodo de tiempo hasta que dichos activos se hallen ubicados para su venta sea superior a un año, se incluirán también dentro del precio de adquisición las cargas financieras atribuibles a la adquisición de dichos activos.

- EXISTENCIAS ADQUIRIDAS MEDIANTE PERMUTA: de acuerdo con la consulta 2 del BOICAC 75, en los casos en que los activos se adquieran en contraprestación de un ingreso de tráfico, se considera que, a efectos de la valoración del activo recibido, deben valorarse inicialmente por su valor razonable.

- CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO: cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto e la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9 Transacciones en moneda extranjera: No se han realizado transacciones en moneda extranjera.

4.10 Impuestos sobre beneficios

El gasto por Impuesto sobre sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos. Dado el resultado negativo del ejercicio, la sociedad sigue el criterio de no contabilizar el crédito por pérdidas a compensar y los activos por impuesto diferido.

4.11 Ingresos y gastos:



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

## Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

- En relación a la actividad inmobiliaria, se contabilizan como ingresos los contratos relativos a las ventas de inmuebles formalizados en escritura pública en el ejercicio una vez que las obras están acabadas.

Por otra parte, se contabilizaron los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplieron las siguientes condiciones:

- La empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica

- La empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad, ni retiene el control efectivo de los mismos

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad

- Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y los costes incurridos o a incurrir en la transacción pueden ser valorados con fiabilidad

- En relación a la actividad constructora, la sociedad, en base al principio de prudencia, mantiene el criterio de aplicar el "método del contrato cumplido", el cual supone un diferimiento temporal de los ingresos y resultados y una activación de los costes de producción, hasta tanto las obras y trabajos queden terminados, se hayan entregado al cliente o hayan sido aceptados por éste.

- El resto de los ingresos y gastos se imputan en función del principio 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.

## 4.12 Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales del ejercicio 2011 recogen las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existen dudas de que dicho reembolso sea percibido, se registra como activo cuyo importe no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. En el caso de que exista un vínculo legal o contractual por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la provisión.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental: La sociedad no posee elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.14 Gastos de personal. Compromisos por pensiones: los criterios de valoración son los definidos en el Plan General de Contabilidad.

4.15 Pagos basados en acciones: No existen pagos basados en acciones.

4.16 Subvenciones, Donaciones y Legados: No existen subvenciones, donaciones o legados.

4.17 Combinaciones de Negocios: No existen combinaciones de negocios.

4.18 Negocios Conjuntos: No existen negocios conjuntos.

4.19 Transacciones entre partes vinculadas: Todas las transacciones entre partes vinculadas se efectúan en condiciones normales de mercado y se valoran según este criterio.

4.20 Activos no corrientes mantenidos para la venta: No existen activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.21 Operaciones interrumpidas: No existen operaciones interrumpidas.

## 5 - INMOVILIZADO MATERIAL

## 5.1 - MOVIMIENTOS DE LOS EPÍGRAFES DEL BALANCE

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M5.1

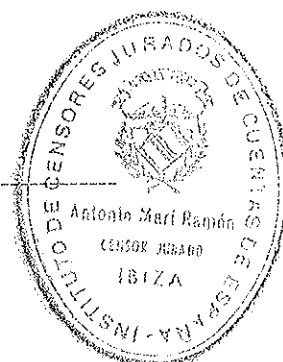
## 5.2 - OTRA INFORMACIÓN

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M5.2

5.2.a) COSTES DE DESMANTELIAMIENTO, RETIRO O REHABILITACIÓN (No existen movimientos en el Ejercicio)

5.2.b) COEFICIENTE AMORTIZACIÓN APLICADA

TÍTULO	%AMORT.	MÉTODO EMPLEADO
AMORT.MOBILIARIO	10%	LINEAL
AMORT.EQUIP.PROC.INFORMACIÓN	20%	LINEAL



## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M5.1

## Apartado 5: «Inmovilizado material»

NIF:

A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

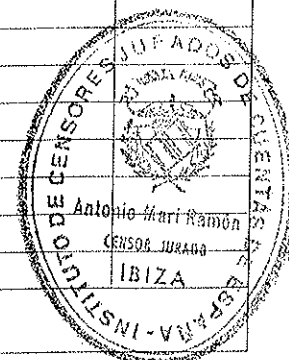
Espacio destinado para las firmas de los administradores

## a) Estado de movimientos del inmovilizado material

		Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
		2	3	4	5
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2010 (2)	90520		7.183,39		7.183,39
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	90521				
(+) Aportaciones no dinerarias	90522				
(+) Ampliaciones y mejoras	90523				
(+) Resto de entradas	90524				
(-) Salidas, bajas o reducciones	90525				
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	90527				
(- / +) Traspasos a / de otras partidas	90526				
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2010 (2)	90528		7.183,39		7.183,39
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2011 (1)	90520		7.183,39		7.183,39
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	90521				
(+) Aportaciones no dinerarias	90522				
(+) Ampliaciones y mejoras	90523				
(+) Resto de entradas	90524				
(-) Salidas, bajas o reducciones	90525				
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	90527				
(- / +) Traspasos a / de otras partidas	90526				
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2011 (1)	90528		7.183,39		7.183,39
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2010 (2)	90510		5.740,68		5.740,68
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	90511		279,48		279,48
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	90512				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	90513				
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2010 (2)	90514		6.020,15		6.020,15
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA SALDO INICIAL EJERCICIO 2011 (1)	90510		6.020,15		6.020,15
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	90511		257,59		257,59
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	90512				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	90513				
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2011 (1)	90514		6.277,74		6.277,74
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2010 (2)	90500				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	90501				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	90502				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	90503				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2010 (2)	90504				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2011 (1)	90500				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el período	90501				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	90502				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	90503				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2011 (1)	90504				

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.



## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M5.2

## Apartado 5: «Inmovilizado material»

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

## b) Otra información

Ejercicio 2011 (1)

Valor contable

Amortización  
acumuladaCorrección de valor por  
deterioro acumulada

1

2

3

Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)

90505

Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)

90506

Inversiones en inmovilizado material fuera del territorio español (TOTAL)

90507

Inmovilizado material no afecto directamente a la explotación (TOTAL)

90508

Ejercicio 2010 (2)

Valor contable

Amortización  
acumuladaCorrección de valor por  
deterioro acumulada

19

29

39

Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)

90505

Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)

90506

Inversiones en inmovilizado material fuera del territorio español (TOTAL)

90507

Inmovilizado material no afecto directamente a la explotación (TOTAL)

90508

Ejercicio 2011 (1)

Ejercicio 2010 (2)

Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos

905303

Gastos financieros capitalizados en el ejercicio

905335

Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados perdidos o retirados

905354

Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:

- Construcciones

905377

- Resto de inmovilizado material

905378

Bienes afectos a garantías

905382

Bienes afectos a reversión

905384

Importe de las restricciones a la titularidad

905386

Subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con el inmovilizado material

905390

Bienes inmuebles, indique por separado:

- Valor de la construcción

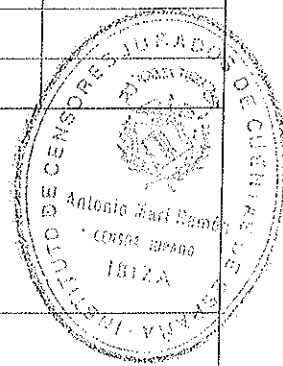
905403

- Valor del terreno

905404

Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado material

905405

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

### Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

- 5.2.c) CAMBIOS DE ESTIMACIÓN (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.d) INMOVILIZADO MATERIAL ADQUIRIDO A EMPRESAS GRUPO Y ASOCIADAS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.e) INMOVILIZADO MATERIAL SITUADO FUERA DE TERRITORIO NACIONAL (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.f) GASTOS FINANCIEROS CAPITALIZADOS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.g) CORRECCIONES VALORATIVAS SIGNIFICATIVAS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.h) OTRAS PÉRDIDAS Y REVERSIONES POR DETERIORO (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.i) COMPENSACIÓN DE TERCEROS POR PÉRDIDA INMOV.MAT. (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.j) - PÉRDIDAS POR DETERIORO DE INMOV.MAT.INCLUIDO EN UNIDAD GENERADORA DE EFECTIVO (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.j/1) DESCRIPCIÓN DE UNIDAD GENERADORA DE EFECTIVO (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.j/2) IMPORTE Y CORRECCIONES VALORAT.ACUM.AL FINAL EJERC. (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.k) INMOVILIZADO MATERIAL NO AFECTO A EXPLOTACIÓN (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.l) INMOVILIZADO MATERIAL TOTALMENTE AMORTIZADO EN USO (VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M5.2)
- 5.2.m) BIENES AFECTOS A GARANTÍA Y REVERSIÓN (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.n) SUBVENC.DONACIONES Y LEGADOS RELAC.CON INMOV.MAT. (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.o) - COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y VENTA Y F.FINANC. (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.o/1) COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y FUENTES FINANCIACIÓN (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.o/2) COMPROMISOS FIRMES DE VENTA (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.p) CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTAN A INMOV.MATERIAL (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.q) ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS SOBRE BIENES INMOV.MATERIAL (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 5.2.r) INMUEBLES - VALOR CONSTRUCCIÓN Y TERRENO (No existen movimientos en el Ejercicio)

6 - INVERSIONES INMOBILIARIAS (No existen movimientos en el Ejercicio)

7 - INMOVILIZADO INTANGIBLE (No existen movimientos en el Ejercicio)

8 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPER.DE NATURALEZA SIMILAR (No existen movimientos en el Ejercicio)

#### 9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### 9.1 - CONSIDERACIONES GENERALES

Información relativa a los instrumentos financieros incluidos en el alcance de la norma de registro y valoración novena.

##### 9.2 - INFORMACIÓN SOBRE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### 9.2.1 - INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL BALANCE

##### 9.2.1.a - CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS

Valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros de acuerdo con la siguiente estructura.

##### 9.2.1.a.1. ACTIVOS FINANCIEROS

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M9.1

##### 9.2.1.a.2. PASIVOS FINANCIEROS

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M9.2

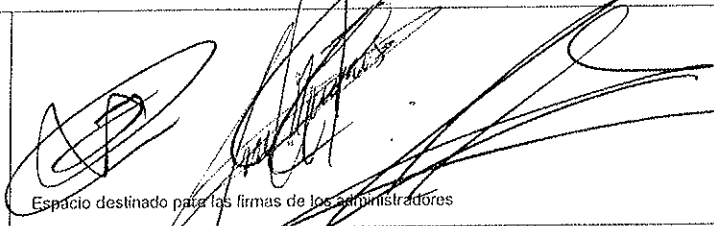
- La sociedad solicitó y obtuvo de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares una novación y ampliación del préstamo subrogable con garantía hipotecaria concedido en diciembre de 2005. El préstamo presenta las siguientes características:

Fecha formalización	01 de diciembre de 2005
Fecha novación	13 de junio de 2008 y 31 de enero de 2011
Capital nominal concedido	12.000.000,00
Período de carencia	Hasta el 30 de junio de 2011
Vencimiento	30 de junio de 2040
Saldo a 31/12/2011	1.850.487,15 euros
Tipo interés a 31/12/2011	4,499% variable



**MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA**  
Apartado 9: «Instrumentos financieros»

M9.1

<b>NIF:</b> A-57269167  <b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A. <hr/>	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
--	--

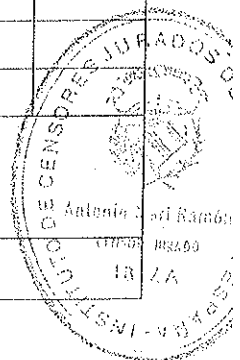
**a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:**

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)
		2	29	3	39	4	49	5	59
<b>CATEGORIAS</b>	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
	- Mantenidos para negociar	90907							
	- Otros	90908							
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	90909							
	Préstamos y partidas a cobrar	90910				1.000		1.000	
	Activos disponibles para la venta:								
	- Valorados a valor razonable	90911							
	- Valorados a coste	90912							
	Derivados de cobertura	90913							
	<b>TOTAL</b>	<b>90914</b>				1.000		1.000	

**b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3)**

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)
		7	79	8	89	10	19	11	99
<b>CATEGORIAS</b>	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
	- Mantenidos para negociar	90907							
	- Otros	90908							
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	90909							
	Préstamos y partidas a cobrar	90910				204.261		204.261	
	Activos disponibles para la venta:								
	- Valorados a valor razonable	90911							
	- Valorados a coste	90912							
	Derivados de cobertura	90913							
	<b>TOTAL</b>	<b>90914</b>				204.261		204.261	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.  
 (3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro.



## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M9.2

Apartado 9: «Instrumentos financieros»

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

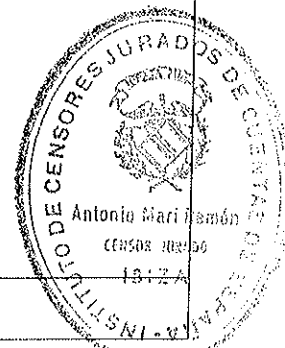
## c) Pasivos financieros a largo plazo

		CLASES							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
		Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)
		2	29	3	39	4	49	5	59
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	90932	-6.107.866	-9.422.685				-6.107.866	-9.422.685
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
	- Mantenidos para negociar	90933							
	- Otros	90934							
	Derivados de cobertura	90935							
	TOTAL	90936	-6.107.866	-9.422.685				-6.107.866	-9.422.685

## d) Pasivos financieros a corto plazo

		CLASES							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
		Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)	Ej. 2011 (1)	Ej. 2010 (2)
		7	79	8	89	10	19	11	99
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	90932	-98.516	-170.321		-2.530.423	-2.335.622	-2.628.939	-2.505.943
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
	- Mantenidos para negociar	90933							
	- Otros	90934							
	Derivados de cobertura	90935							
	TOTAL	90936	-98.516	-170.321		-2.530.423	-2.335.622	-2.628.939	-2.505.943

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

## Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

La sociedad solicitó y obtuvo de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares un préstamo con garantía hipotecaria concedido en enero de 2011. El préstamo presenta las siguientes características:

Fecha formalización	31 de enero de 2011
AVALISTA Nº1	GRUPO DE EMPRESAS BRUESA S.A
AVALISTA Nº2	INICIATIVES MUNICIPALS DE VIIA S.A.
Capital nominal concedido	4.305.658,62 euros
Periodo de carencia	Hasta el 02 de febrero de 2014
Vencimiento	02 de febrero de 2014
Saldo a 31/12/2011	4.305.658,62 euros
Tipo interés a 31/12/2011	EURIBOR + 3,250

- 9.2.1.b - ACTIVOS Y PASIVOS FINANC. A V.R. CON CAMBIOS EN P Y G. (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.b/1) ACTIVOS Y PASIVOS FINANC.A V.R.CON CAMBIOS EN PyG (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.b/2) INST.FINANC.DERIVADOS DISTINTIVOS A LOS DE COBERTURA (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.b/3) OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANC. A V.R. CON CAMBIOS EN PyG (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.c) RECLASIFICACIONES (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.d/1) CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS (ACTIVOS F)

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M9.4

- 9.2.1.d/2) CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS (PASIVOS F)

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M9.5

- 9.2.1.e) TRANSFERENCIAS DE ACTIVOS FINANCIEROS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.f - ACTIVOS CEDIDOS Y ACEPTADOS EN GARANTÍA (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.f/1) ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTIA (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.f/2) ACTIVOS DE TERCEROS EN GARANTIA (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.g) CORRECCIONES POR DETERIORO DE VALOR POR RIESGO DE CRÉDITOS (VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M9.7)
- 9.2.1.h) IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.i - DEUDAS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.i/1) DEUDAS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.1.i/2) DEUDAS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE GRUPO Y ASOC. (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.2. PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y PATRIMONIO NETO (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.3 - OTRA INFORMACIÓN A INCLUIR EN LA MEMORIA
- 9.2.3.a) CONTABILIDAD DE COBERTURAS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.2.3.b - VALOR RAZONABLE (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.3 - INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTR.FINANC. (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4 - FONDOS PROPIOS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.a - ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

El capital social de la entidad está representado por 94.120 acciones nominativas de 72.62 euros.

- 9.4.b - AMPLIACIÓN DE CAPITAL EN CURSO (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.c. CAPITAL AUTORIZADO (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.d. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS INCORPORADOS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.e. DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.f. ACCIONES, PARTICIP.Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIM.PROPIOS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.g. PARTICIPACIÓN POR OTRAS EMPRESAS >= 10%

	INICIATIVES MUNICIPALS DE VIIA S.A.		
	NÚMERO ACCIONES	VALOR NOMINAL/ACCIÓN	VALOR NOMINAL
CONSTITUCIÓN SOCIEDAD 2004	24000	100	2.400.000,00
REDUCCIÓN CAPITAL 2010	24000	-27,38	-657.120,00
AMPLIACIÓN CAPITAL 2010	47060	72,62	3.417.497,20
		TOTAL	5.160.377,20
		%	75,50%

	GRUPO DE EMPRESAS BRUESA S.A.		
	NÚMERO ACCIONES	VALOR NOMINAL/ACCIÓN	VALOR NOMINAL
CONSTITUCIÓN SOCIEDAD 2004	23060	100	2.306.000,00
REDUCCIÓN CAPITAL 2010	23060	-27,38	-631.382,80
		TOTAL	1.674.617,20
		%	24,50%

## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M9.4

## Apartado 9: «Instrumentos financieros»

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

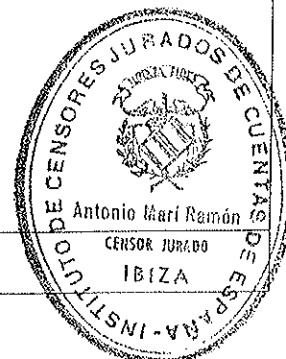
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

g) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2011 (1)

		Vencimiento en años						TOTAL (1)
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	
		02	03	04	05	06	07	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	90971							
Créditos a empresas	90977							
Valores representativos de deuda	90978							
Derivados	90979							
Otros activos financieros	90980							
Otras inversiones	90981							
Inversiones financieras	90972							
Créditos a terceros	90982							
Valores representativos de deuda	90983							
Derivados	90984							
Otros activos financieros	90985	638						638
Otras inversiones	90986			1.000				1.000
Deudas comerciales no corrientes	90974							
Anticipos a proveedores	90975							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	90973							
Clientes por ventas y prestación de servicios	90987	16.370						16.370
Clientes, empresas del grupo y asociadas	90988							
Deudores varios	90989	187.253						187.253
Personal	90990							
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	90991							
<b>TOTAL</b>	<b>90976</b>	<b>204.261</b>						<b>205.261</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.



## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M9.5

Apartado 9: «Instrumentos financieros»

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

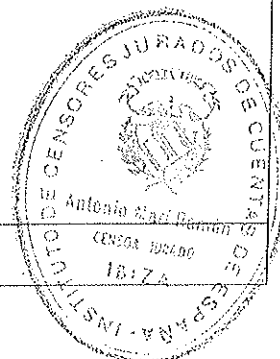
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2011 (1)

		Vencimiento en años						
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL (1)
		02	03	04	05	06	07	08
Deudas	90919							
Obligaciones y otros valores negociables	90918							
Deudas con entidades de crédito	90920	98.516		4.305.659			1.802.207	6.206.382
Acreedores por arrendamiento financiero	90921							
Derivados	90922							
Otros pasivos financieros	90923	3.614						3.614
Deudas con emp. grupo y asociadas	90924	1.539.312						1.539.312
Acreedores comerciales no corrientes	90925							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	90915							
Proveedores	90926	975.389						975.389
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	90927							
Acreedores varios	90928	9.342						9.342
Personal	90930	2						2
Anticipos de clientes	90931	2.765						2.765
Deuda con características especiales	90916							
TOTAL	90917	2.628.939		4.305.659			1.802.207	8.736.806

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.



## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M9.7

Apartado 9: «Instrumentos financieros»

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

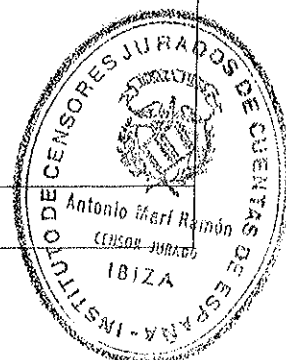
## I) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

		Clases de activos financieros					
		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros <sup>(3)</sup>		TOTAL	
		Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
		03	08	04	10	05	11
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2011 (1)	9330						
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331				236.393,94		236.393,94
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2011 (1)	9335				236.393,94		236.393,94
(+) Corrección valorativa por deterioro	9331						
(-) Reversión del deterioro	9332						
(-) Salidas y reducciones	9333						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	9334						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2010 (2)	9335						

(1) Ejercicio anterior.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los «Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar».



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

### Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

- 9.4.h. ACCIONES DE LA SOCIEDAD CON COTIZACIÓN OFICIAL (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.i. OPCIONES Y OTROS CONTRATOS SOBRE ACCIONES PROPIAS (No existen movimientos en el Ejercicio)
- 9.4.j. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS DE SOCIOS (No existen movimientos en el Ejercicio)

#### 10 - EXISTENCIAS

##### 10.a. correcciones valorativas

Se realizó a fecha de cierre del ejercicio una valoración del solar sito C/Madrid nº 32-36 (SOLAR SANTA MARGARITA NORTE) según la cual el valor neto realizable de dicho solar es inferior a su coste de producción, por lo que la sociedad contabilizó a 31 de diciembre de 2011 una provisión por depreciación de existencias (SOLAR SANTA MARGARITA NORTE) por 859.876,09 euros, según informe de tasación del Arquitecto técnico D. Javier Muniesa Marco.

##### 10.b. GASTOS FINANCIEROS CAPITALIZADOS

El epígrafe de existencias incluye también gastos financieros activados desde el año 2004 por un valor de 1.767.802,15 euros, correspondientes a intereses y otros gastos financieros derivados del préstamo hipotecario, de pólizas de crédito y del aplazamiento del pago de certificaciones al contratista

##### 10.c. COMPROMISOS COMPRA/VENTA Y OTRA INFORMACIÓN (No existen movimientos en el Ejercicio)

##### 10.d. LIMITACIONES A LAS EXISTENCIAS

- en relación al Solar Santa margarita Norte existe un préstamo hipotecario:

Fecha formalización	31-de enero de 2011
AVALISTA Nº1	GRUPO DE EMPRESAS BRUESA S.A
AVALISTA Nº2	INICIATIVES MUNICIPALS DE VILA S.A.
Capital nominal concedido	4.305.658,62 euros
Periodo de carencia	Hasta el 02 de febrero de 2014
Vencimiento	02 de febrero de 2014
Saldo a 31/12/2011	4.305.658,62 euros

- en relación a las unidades pendientes de venta del edificio Es Pla de vila, existe un préstamo hipotecario sobre las mismas:

Fecha formalización	01 de diciembre de 2005
Fecha novación	13 de junio de 2008 y 31 de enero de 2011
Capital nominal concedido	12.000.000,00
Periodo de carencia	Hasta el 30 de junio de 2011
Vencimiento	30 de junio de 2040
Saldo a 31/12/2011	1.850.487,15 euros
Tipo interés a 31/12/2011	4,499% variable

##### 10.e. OTRAS CIRCUNSTANCIAS

- Se incluye en las existencias, en la cuenta de promociones y obras en curso, un solar por un valor de 2.400.000,00 euros.
- La sociedad contabilizó a 31 de diciembre de 2010 dos provisiones como consecuencia de litigios en curso e indemnizaciones pendientes, por importe de 126.776,28 y 127.905,93 euros, reconociendo simultáneamente los activos correspondientes por la compensación a recibir de terceros en el momento de liquidar la obligación. En el ejercicio 2010 se materializa la primera provisión con el pago correspondiente de 97.660,44 euros y en el ejercicio 2011 por 3.042,67 euros y una corrección valorativa de 18.288,27 euros.
- La sociedad contabilizó a 31 de diciembre de 2011 tres provisiones como consecuencia de litigios en curso e indemnizaciones pendientes, por importe de 228.842 euros, 63.157 y 44.775 euros.

#### 11 - MONEDA EXTRANJERA (No existen movimientos en el Ejercicio)

#### 12 - SITUACIÓN FISCAL

##### 12.1 - IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

### Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

#### 12.1.1 - CONCILIACIÓN BENEFICIO CONTABLE Y FISCAL

	CTA P. Y G.			ING/GTOS IMPUT. P.N.		
	INGRESO	GASTO	SALDO	INGRESO	GASTO	SALDO
SALDO ING. Y GTOS. EJERCICIO			-2.861.470,99			
	AUMENTO	DISMIN.	SALDO	AUMENTO	DISMIN.	SALDO
IMPUESTO SOCIEDADES						
DIFERENCIAS PERMANENTES	57.068,06	2.617,54	54.451,32			
DIFERENCIAS TEMPORARIAS						
-CON ORIGEN EJERCICIO						
-CON ORIGEN EJERC.ANT.						
COMPENS. BASES IMP. NEG. EJ. ANT.						
BASE IMPONIBLE (RTDO. FISCAL)			-2.807.019,67			

#### 12.1.2 - OTRA INFORMACIÓN

Antigüedad y plazo previsto de recuperación fiscal de los créditos por bases imponibles negativas

EJERCICIO	RESULTADO	Bases Impuesto sociedades
Perdidas y ganancias del ejercicio 2004	-31.781,41	100% aplicado en el ejercicio 2010
Perdidas y ganancias del ejercicio 2005	-116.199,22	100% aplicado en el ejercicio 2010
Perdidas y ganancias del ejercicio 2006	-227.377,60	100% aplicado en el ejercicio 2010
Perdidas y ganancias del ejercicio 2007	-527.666,86	100% aplicado en el ejercicio 2010
Perdidas y ganancias del ejercicio 2008	-240.216,32	142.509,83 euros aplicados 2010
Perdidas y ganancias del ejercicio 2009	-130.118,78	Pendientes aplicación 2011

#### 12.2. Otros Tributos

La sociedad, a efectos de declarar el IVA correspondientes a las entregas de viviendas correspondientes a las permutas realizadas en el marco del Expediente de expropiación "Elvissa Centre", eligió como base imponible de cada permuta, por la propia naturaleza de la operación, el justiprecio indicado en el propio expediente administrativo de expropiación forzosa. Imputa en el ejercicio 2011 el gasto por IVA no repercutido resultado de la diferencia entre el valor de mercado y el justiprecio, con abono a la cuenta 52910001 "provisión por impuestos".

#### 13 - INGRESOS Y GASTOS

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M13

#### 14 - PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

##### 14.1 - PROVISIONES

- La sociedad contabilizó a 31 de diciembre de 2009 dos provisiones como consecuencia de litigios en curso e indemnizaciones pendientes, por importe de 126.776,28 y 127.905,93 euros, reconociendo simultáneamente los activos correspondientes por la compensación a recibir de terceros en el momento de liquidar la obligación. En el ejercicio 2010 se materializa la primera provisión con el pago correspondiente de 97.660,44 euros y en el ejercicio 2011 por 3.042,67 euros, con un ajuste por 18.228,27 euros. La sociedad contabilizó a 31 de diciembre de 2011 una provisión por deterioro del saldo de deudores "BRUESA INMOBILIARIA S.A.", dada su situación de insolvencia (concurso de acreedores) por 236.393,94 euros.

- La sociedad contabilizó a 31 de diciembre de 2011 tres provisiones como consecuencia de litigios en curso e indemnizaciones pendientes, por importe de 228.842 euros, 63.157 y 44.775 euros y una provisión para impuestos por 55.864,14.

15 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE (No existen movimientos en el Ejercicio)

16 - RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL (No existen movimientos en el Ejercicio)

17 - TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO (No existen movimientos en el Ejercicio)

18 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS (No existen movimientos en el Ejercicio)

19 - COMBINACIONES DE NEGOCIOS (No existen movimientos en el Ejercicio)



**MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA**  
Apartado 13: «Ingresos y gastos»

M13

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias.

		Ejercicio 2011 (1)	Ejercicio 2010 (2)
1. Consumo de mercaderías	95000		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95001		
- nacionales	95002		
- adquisiciones intracomunitarias	95003		
- importaciones	95004		
b) Variación de existencias	95005		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	95006	-50.950	0
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	95007	-2.597.869	-9.358.861
- nacionales	95008	-2.597.869	-9.358.861
- adquisiciones intracomunitarias	95009		
- importaciones	95010		
b) Variación de existencias	95011	2.546.919	9.358.861
3. Cargas sociales:	95012	5.217	12.662
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	95013	5.217	12.662
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	95014		
c) Otras cargas sociales	95015		
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	95019	2.130.343	7.616.882
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en «otros resultados»	95020	292.798	0
6. Gastos asociados a una reestructuración:	95021		
a) Gastos de personal	95022		
b) Otros gastos de explotación	95023		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	95024		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración	95025		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

### Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

20 - NEGOCIOS CONJUNTOS (No existen movimientos en el Ejercicio)

21 - ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS (No existen movimientos en el Ejercicio)

22 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE (No existen movimientos en el Ejercicio)

23 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M23-1-2-3

- De acuerdo con la normas de elaboración de las cuentas anuales 15ª, son partes vinculadas las sociedades Bruesa Inmobiliaria S.A. (C.I.F. A95339172) Y Bruesa Construcción S.A. (C.I.F. A20060034) ya que comparten consejeros y/o directivos con la empresa que ejercen una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas.

- La entidad dominante, INICIATIVES MUNICIPALS DE VILA S.A. posee a fecha de cierre del ejercicio 2011 75,50% del capital social de la sociedad.

- Los saldos pendientes a 31 de diciembre con partes vinculadas tienen todos un vencimiento no superior al año, la naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación siendo dineraria.

- En el ejercicio 2010 y 2011 las operaciones realizadas con las partes vinculadas se efectuaron en condiciones normales de mercado  
- Garantías y avales:

La sociedad solicitó y obtuvo de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares un préstamo con garantía hipotecaria concedido en enero de 2011. El préstamo presenta las siguientes características:

Fecha formalización	31 de enero de 2011
AVALISTA Nº1	GRUPO DE EMPRESAS BRUESA S.A
AVALISTA Nº2	INICIATIVES MUNICIPALS DE VILA S.A.
Capital nominal concedido	4.305.658,62 euros

- Se informa que los administradores no tienen participaciones en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de ITUSA.

24 - OTRA INFORMACIÓN

VER MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA M24

- Las remuneraciones devengadas en el ejercicio 2011 por los miembros del Consejo de Administración ascienden a 12.975,00 euros, correspondiendo la totalidad a dietas por asistencia a los consejos de administración (AÑO 2010 13.000,00 €)

- Proyecto de expropiación Unidad de actuación Eivissa Centre:

El pleno del Ayuntamiento de Ibiza en sesión de 27 de noviembre de 2008 acordó reconocer a Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. como beneficiaria de la expropiación de la U.A. " Eivissa Centre".

El día 05 de febrero de 2010 el Ayuntamiento de Ibiza aprobó el "proyecto de expropiación por tasación conjunta de la UA Eivissa Centre del PGOU d'Eivissa".

El día 13 de octubre de 2010, la CIOTUPHA aprobó el proyecto de Expropiación de referencia Expte. AG 23/2010, BOIB nº 171 de 21/11/2010.

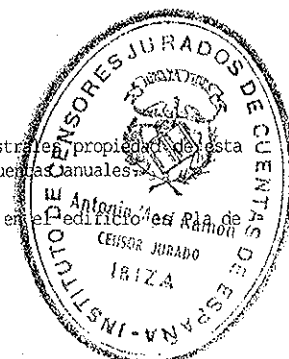
Dicho Proyecto supone la expropiación de:

Parcela SUR: 44 entidades registrales  
Parcela NORTE: 48 entidades registrales

La entidad formalizó en el ejercicio 2010:

- 41 escrituras públicas al objeto de abonar el justiprecio mediante pago en especie con entidades registrales propiedad de esta mercantil sitas en el edificio es Pla de Vila y que figuran en el epígrafe de existencias de las presentes cuentas anuales.

- 11 contratos privados con puesta a disposición de entidades registrales propiedad de esta mercantil sitas en el edificio es Pla de Vila y que figuran en el epígrafe de existencias de las presentes cuentas anuales.



## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M23.1

## Apartado 23: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: A57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

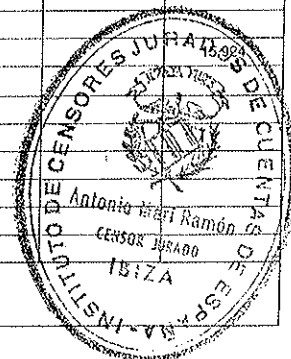
a) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2011 (1)		Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		2	3	4	5	6	7	8
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714							
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716	46.746						
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717							
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							
Remuneraciones e indemnizaciones	9723							
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida	9721							
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios	9722							

b) Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2010 (2)		Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		29	39	49	59	69	79	89
Ventas de activos corrientes, de las cuales:	9700							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9701							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:	9702							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9703							
Compras de activos corrientes	9704							679.401
Compras de activos no corrientes	9705							
Prestación de servicios, de la cual:	9706							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9707							
Recepción de servicios	9708							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:	9709							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9710							
Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:	9711							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)	9712							
Ingresos por intereses cobrados	9713							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados	9714							
Gastos por intereses pagados	9715							
Gastos por intereses devengados pero no pagados	9716	1.787						
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro	9717							
Dividendos y otros beneficios distribuidos	9718							
Garantías y avales recibidos	9719							
Garantías y avales prestados	9720							
Remuneraciones e indemnizaciones	9723							
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida	9721							
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios	9722							

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

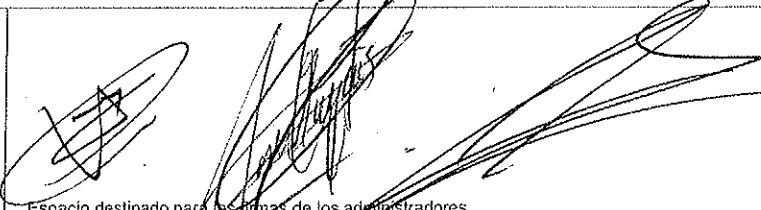
(2) Ejercicio anterior.



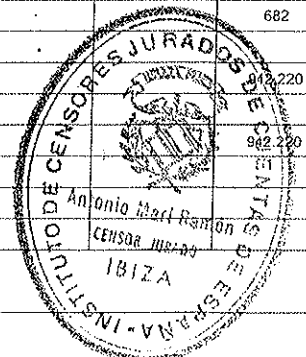
## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M23.2

## Apartado 23: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: A57289167		 Espacio destinado para las firmas de los administradores						
DENOMINACIÓN SOCIAL:								
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.								
c) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2011 (1)		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		2	3	4	5	6	7	8
A) ACTIVO NO CORRIENTE		9730						
Inversiones financieras a largo plazo:								
a) Instrumentos de patrimonio		9759						
b) Créditos, de los cuales:		9760						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		9732						
c) Valores representativos de deuda		9761						
d) Derivados		9762						
e) Otros activos financieros		9763						
B) ACTIVO CORRIENTE		9733						237.090
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9784						
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:		9735						
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo		9736						
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:		9737						696
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo		9738						
c) Deudores varios, de los cuales:		9740						236.394
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro		9741						
d) Personal		9764						
e) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		9739						
2. Inversiones financieras a corto plazo		9785						
a) Instrumentos de patrimonio		9765						
b) Créditos, de los cuales:		9766						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		9743						
c) Valores representativos de deuda		9767						
d) Derivados		9768						
e) Otros activos financieros		9769						
C) PASIVO NO CORRIENTE		9744						
1. Deudas a largo plazo		9786						
a) Obligaciones y otros valores negociables		9770						
b) Deudas con entidades de crédito		9746						
c) Acreedores por arrendamiento financiero		9747						
d) Derivados		9787						
e) Otros pasivos financieros		9748						
2. Deudas con características especiales a largo plazo		9749						
D) PASIVO CORRIENTE		9750	1.500.000					942.902
1. Deudas a corto plazo		9788	1.500.000					682
a) Obligaciones y otros valores negociables		9771						
b) Deudas con entidades de crédito		9752						
c) Acreedores por arrendamiento financiero		9753						
d) Derivados		9754						
e) Otros pasivos financieros		9772	1.500.000					682
2. Deudas con características especiales a corto plazo		9758						
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9789						
a) Proveedores a largo plazo		9773						
b) Proveedores a corto plazo		9756						
c) Acreedores varios		9757						
d) Personal		9774						
e) Anticipos de clientes		9775						


(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.



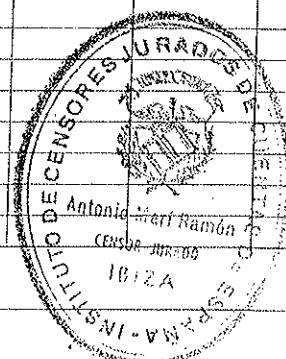
## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M23.3

## Apartado 23: «Operaciones con partes vinculadas»

NIF: A57289167		 Espacio destinado para las firmas de los administradores						
DENOMINACIÓN SOCIAL:								
INICIATIVES I TRANSFORMACIONS URBANES S.A.								
d) Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2010 (1)		Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
		29	39	49	59	69	79	89
A) ACTIVO NO CORRIENTE		9730						
1. Inversiones financieras a largo plazo								
a) Instrumentos de patrimonio		9759						
b) Créditos, de los cuales:		9760						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		9732						
c) Valores representativos de deuda		9761						
d) Derivados		9762						
e) Otros activos financieros		9763						
B) ACTIVO CORRIENTE		9733						255.378
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9784						
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo, de los cuales:		9735						
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo		9736						
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:		9737						696
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo		9738						
c) Deudores varios, de los cuales:		9740						254.662
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro		9741						
d) Personal		9764						
e) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		9739						
2. Inversiones financieras a corto plazo		9785						
a) Instrumentos de patrimonio		9765						
b) Créditos, de los cuales:		9766						
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro		9743						
c) Valores representativos de deuda		9767						
d) Derivados		9768						
e) Otros activos financieros		9769						
C) PASIVO NO CORRIENTE		9744						
1. Deudas a largo plazo		9786						
a) Obligaciones y otros valores negociables		9770						
b) Deudas con entidades de crédito		9746						
c) Acreedores por arrendamiento financiero		9747						
d) Derivados		9787						
e) Otros pasivos financieros		9748						
2. Deudas con características especiales a largo plazo		9749						
D) PASIVO CORRIENTE		9750	1.300.000					942.902
1. Deudas a corto plazo		9788	1.300.000					682
a) Obligaciones y otros valores negociables		9771						
b) Deudas con entidades de crédito		9752						
c) Acreedores por arrendamiento financiero		9753						
d) Derivados		9754						
e) Otros pasivos financieros		9772	1.300.000					682
2. Deudas con características especiales a corto plazo		9758						
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9789						942.220
a) Proveedores a largo plazo		9773						
b) Proveedores a corto plazo		9756						942.220
c) Acreedores varios		9757						
d) Personal		9774						
e) Anticipos de clientes		9775						

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales.



## MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M24

Apartado 24: «Otra información»

NIF: A-57289167

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INICIATIVES I TRANSFORMACIONS  
URBANES S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

## a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías

		Ejercicio_2011_(1)	Ejercicio_2010_(2)
Altos directivos	94400		
Resto de personal directivo	94401		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	94402		
Empleados de tipo administrativo	94403		
Comerciales, vendedores y similares	94404		
Resto de personal cualificado	94405		
Trabajadores no cualificados	94406		
Total empleo medio	94407		

## b) Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos

		Total		Hombres		Mujeres	
		Ejercicio_2011_(1)	Ejercicio_2010_(2)	Ejercicio_2011_(1)	Ejercicio_2010_(2)	Ejercicio_2011_(1)	Ejercicio_2010_(2)
		1	19	2	29	3	39
Consejeros (3)	94408						
Altos directivos (no consejeros)	94410						
Resto de personal de dirección de las empresas	94411						
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	94412						
Empleados de tipo administrativo	94413						
Comerciales, vendedores y similares	94414						
Resto de personal cualificado	94415						
Trabajadores no cualificados	94416						
Total personal al término del ejercicio	94417						

## c) Honorarios del auditor en el ejercicio (4)

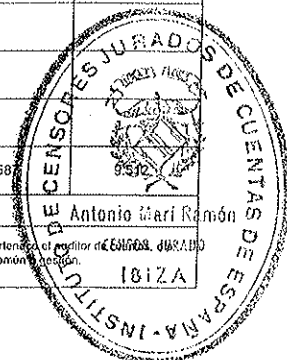
		Ejercicio_2011_(1)	Ejercicio_2010_(2)
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	94418	9.587	9.512
Honorarios cargados por otros servicios de verificación	94420		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal	94421		
Otros honorarios por servicios prestados	94422		
Total	94423	9.587	

(1) Año al que hacen referencia las cuentas anuales.

(2) Año anterior al que hacen referencia las cuentas anuales.

(3) Se debían incluir todos los miembros del Consejo de Administración.

(4) No incluye honorarios cargados por otras empresas del mismo grupo al que pertenece el auditor de cuentas durante cualquier empresa con la que el auditor esté vinculado por control, propiedad común u otros.



## MEMORIA NORMAL EJERCICIO 2011

### Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. (ITUSA – A-57289167)

Como se expone en la nota Nº 7 del punto 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN y de acuerdo con la consulta 2 del BOICAC 75, los activos adquiridos en contraprestación de un ingreso de tráfico, se valoraron inicialmente por su valor razonable.

- 12 actas de ocupación y pago, con pago del justiprecio determinado en el mencionado acuerdo de la CIOTUPHA en metálico.

La entidad ha formalizado en el ejercicio 2011:

- 37 escrituras publicas (incluidos los 11 contratos privados firmados en el ejercicio 2010) al objeto de abonar el justiprecio mediante pago en especie con entidades registrales propiedad de esta mercantil sitas en el edificio es Pla de Vila y que figuran en el epigrafe de existencias de las presentes cuentas anuales.

#### 25 - INFORMACIÓN SEGMENTADA

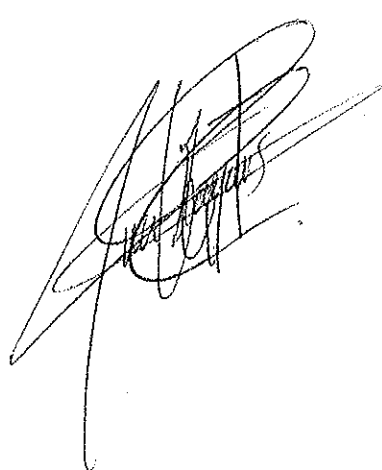
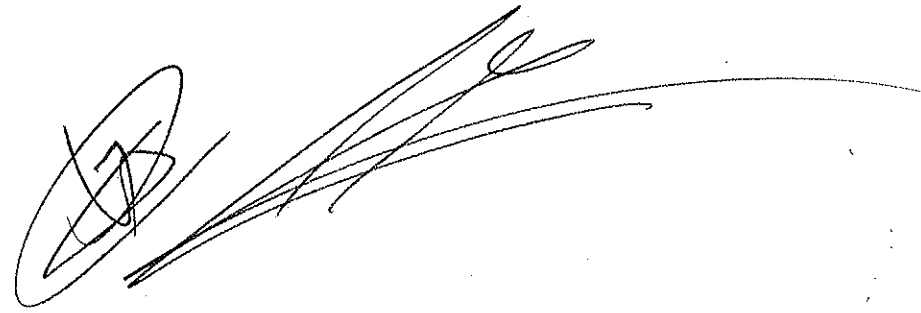
La empresa puede formular Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, por lo que no es necesario incluir esta información.

#### 26 - INFORMACIÓN S/DERECHOS EMISIÓN GASES EFECTO INVERNADERO

La Sociedad Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. no tiene asignada ninguna cantidad de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

#### 27 - INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

PAGOS REALIZADOS Y PENDIENTES DE PAGO EN LA FECHA DE CIERRE DEL BALANCE	EJERCICIO 2011		EJERCICIO 2010	
Pagos del ejercicio		%	Importe	%
1. Dentro del plazo máximo legal	338.924	100	478.226	27
2. Resto	0		1.300.000	73
TOTAL	338.924	100	1.778.225	100
Aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	955.869		955.869	


Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A.  
(ITUSA – A-57289167)

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2011**

En el presente documento se exponen la situación de la sociedad y la evaluación experimentada por la misma durante el ejercicio al que van las cuentas de conformidad con el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

**1. Evolución de la Sociedad**

En el año 2011, ITUSA ha continuado su actividad que consiste en gestionar la remodelación urbana del centro de Eivissa, área Sa Graduada (PROYECTO EIVISSA-CENTRE). La entidad formalizó en este ejercicio 37 escrituras publicas (incluidos los 11 contratos privados firmados en el ejercicio 2010), al objeto de abonar el justiprecio mediante pago en especie con entidades registrales propiedad de esta mercantil sitas en el edificio es Pla de Vila. Formalizó también 20 ventas de aparcamientos y 22 ventas de viviendas del edificio ES PLA DE VILA.

El “Resultado después de Impuestos” arroja una pérdida de -2.861.470,99 euros. Para su correcta interpretación hay que tener en cuenta:

**1.1. En relación a los ingresos:**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	6.464.806,36	10.457.697,36	-38,18%

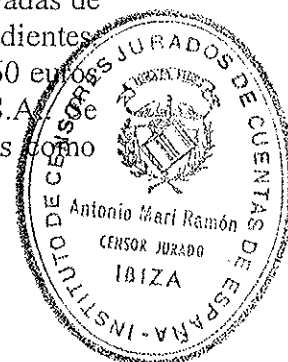
El descenso de los ingresos se debe esencialmente a dos factores:

- un número menor de unidades de aparcamientos y viviendas del edificio ES PLA DE VILA vendidas y permutadas.

- a la evolución desfavorable del sector inmobiliario que tiene por consecuencia un descenso significativo del valor razonable de los activos inmobiliarios adquiridos mediante permuta (Solar Santa Margarita SUR). Este valor, en gran mayoría, no es suficiente para cubrir el coste de producción de las viviendas del edificio Es pla de Vila permutadas.

**1.2. En relación a los gastos:**

- Iniciatives I Transformacions Urbanes S.A. sufrió importantes pérdidas derivadas de la contabilización de provisiones por litigios en curso e indemnizaciones pendientes. Destacar la contabilización de dos provisiones de 228.841,89 euros y 63.1456,60 euros por intereses y costas pendientes de abono a BRUESA CONSTRUCCIÓN S.A. Se contabiliza también en el mencionado ejercicio otra provisión de 44.775 euros como consecuencia de un litigio con un proveedor de la sociedad.



- La sociedad contabilizó una provisión por depreciación del valor de sus existencias (Solar Santa margarita Norte) por 859.876,09 euros y otra provisión por el deterioro del saldo de deudores "BRUESA INMOBILIARIA S.A.", dada su situación de insolvencia (concurso de acreedores) por 236.393,94 euros.

## 2. Situación de la Sociedad

La empresa se encuentra con distintos tipos de riesgos, que incluye el riesgo de liquidez. La propia estructura del activo de la sociedad, compuesto de bienes inmobiliarios poco líquidos genera problemas transitorios de tesorería para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, en particular para hacer frente al pago de intereses financieros de préstamos de entidades financieras.

Para hacer frente a esta situación, el órgano de Administración de la Sociedad solicitó financiación adicional a sus dos socios, Iniciativas Municipals de Vila S.A. (IMVISA) y Grupo de empresas Bruesa S.A.. Mientras IMVISA realizó aportaciones adicionales en los ejercicios 2010 y 2011, al contrario el Grupo de empresas Bruesa S.A. no hizo ninguna aportación adicional.

## 3. Evolución Previsible.

En el ejercicio 2012 ITUSA tiene por objetivo finalizar el realojo de los vecinos de Santa Margarita SUR en el edificio Es Pla de Vila (1 permuta pendiente). Otra actuación a llevar a cabo en el ejercicio 2012 es la venta de las viviendas no destinadas al realojo edificio Es Pla de Vila (12 unidades) y la venta de aparcamientos edificio Es Pla de Vila (46 unidades). Por otra parte la Sociedad tiene previsto efectuar la preparación del solar Santa Margarita SUR (demolición) y vender los dos solares Santa Margarita Norte y Santa Margarita Sur a efectos de reestablecer el equilibrio financiero.

## 4. Acciones Propias

No hay transacciones con acciones propias de la sociedad..

## 5. Acontecimientos posteriores al cierre

No han tenido lugar hechos relevantes.

Los administradores,

JUAN MAYANS ORJÍ:

JUAN DAURA ESCANDELL:

MARIENNA SÁNCHEZ-JÁUREGUI MARTÍNEZ:

