

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2016

Nota	Pág.
Balance de situación consolidado	3
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados	
1 Introducción e información general corporativa	9
2 Bases de presentación	10
3 Información financiera por segmentos	12
4 Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	15
5 Activos financieros	16
6 Existencias	19
7 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20
8 Patrimonio	21
9 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26
10 Recursos ajenos	26
11 Administraciones públicas	30
12 Impuestos diferidos	31
13 Provisiones para riesgos y gastos	34
14 Garantías	35
15 Ingresos y gastos de explotación	35
16 Ingresos y gastos financieros	36
17 Impuesto sobre las ganancias	37
18 Ganancias por acción	38
19 Saldos y transacciones con partes vinculadas	39
20 Contingencias	45
21 Hechos posteriores	47
Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	49
Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	50
Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	51
Anexo IV – Uniones Temporales de empresas (UTEs)	52

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS
 (En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles		11.505.421	11.606.421
Inmovilizado material		566.901	797.757
Inversiones inmobiliarias		17.500.000	18.050.000
Inversiones en asociadas	4	2.865.713	2.967.815
Activos financieros no corrientes	5	6.286.495	6.130.142
Otros activos no corrientes	7	-	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	12	34.157.261	14.362.594
Total activo no corriente		72.881.791	77.349.191
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	6	236.287.056	280.094.504
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	32.947.944	6.657.774
Activos financieros corrientes	5	8.882.431	8.902.416
Administraciones Públicas deudoras	11	150.370	527.107
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.854.176	8.561.218
Total activo corriente		283.121.977	304.743.019
TOTAL ACTIVO		356.003.768	382.092.210

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

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	8	26.520.669	25.258.468
Prima de emisión de acciones	8	57.885.786	57.885.786
Acciones propias	8	(309.372)	(365.880)
Reservas indisponibles	8	4.159.535	2.927.231
Otras reservas	8	17.000.342	(2.003.997)
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante		8.001.188	21.687.154
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		113.258.148	105.388.762
Intereses minoritarios		82.660	325.396
Total patrimonio neto		113.340.808	105.714.158
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.051	64.052
Deudas con entidades de crédito	10	13.784.206	21.724.106
Pasivos financieros no corrientes	10	920.596	276.570
Pasivos por impuestos diferidos	12	4.002.259	4.207.593
Provisiones para riesgos y gastos	13	1.673.590	3.720.082
Total pasivo no corriente		20.444.702	29.992.403
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	10	192.000.241	212.426.791
Pasivos financieros corrientes	10	2.947.101	5.660.470
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	13.368.205	10.165.968
Anticipos de clientes	6	2.300.977	1.530.906
Administraciones Públicas acreedoras	11	6.944.939	10.547.050
Otros pasivos corrientes	13	4.656.795	6.054.464
Total pasivo corriente		222.218.258	246.385.649
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		356.003.768	382.092.210

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

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS
 (En Euros)

	Nota	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	15	32.772.815	23.994.560
Aprovisionamientos		(79.583.718)	(50.629.457)
Otros ingresos de explotación	15	12.739.007	55.502.207
Variación de las provisiones de tráfico		27.542.785	17.210.584
Gastos de personal	15	(3.225.697)	(3.486.371)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado		(99.714)	(5.287.179)
Amortización		(69.463)	(130.018)
Otros gastos de explotación	15	(9.211.370)	(8.369.589)
Resultados por venta de inmovilizado		10.914	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable		(550.000)	-
Resultado de explotación		(19.674.441)	28.804.737
Ingresos financieros	16	12.050.107	191.581
Gastos financieros	16	(4.578.322)	(10.009.012)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros a valor razonable		-	(3.464.180)
Resultado financiero neto		7.471.785	(13.281.611)
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4	(42.102)	684.222
Resultados antes de impuestos		(12.244.758)	16.207.348
Impuestos	12-17	20.000.000	5.155.001
Resultado neto		7.755.242	21.362.349
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		8.001.188	21.687.154
Intereses minoritarios		(245.946)	(324.805)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	18	0,16	0,71
Diluidas	18	0,16	0,71

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (En Euros)

	31 de diciembre de 2016 (no auditado)			31 de diciembre de 2015 (auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	8.001.188	(245.946)	7.755.242	21.687.154	(324.805)	21.362.349
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	8.001.188	(245.946)	7.755.242	21.687.154	(324.805)	21.362.349

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(En Euros)

	Capital Social (Nota 8)	Prima de emisión de acciones (Nota 8)	Acciones Propias (Nota 8)	Reservas Indisponibles (Nota 8)	Otras Reservas (Nota 8)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	14.636.155	18.148.475	(365.880)	2.727.214	(51.326.211)	53.094.467	(426.943)	36.487.277
Total resultado global	-	-	-	-	-	21.687.154	(324.805)	21.362.349
Ampliación de capital (Nota 8)	10.622.313	39.737.311	-	-	(2.495.092)	-	-	47.864.532
Aplicación de resultado	-	-	-	200.017	52.894.450	(53.094.467)	-	-
Adquisición porcentaje participación participadas (Nota 1.1)	-	-	-	-	(1.077.144)	-	1.077.144	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	25.258.468	57.885.786	(365.880)	2.927.231	(2.003.997)	21.687.154	325.396	105.714.158
Total resultado global	-	-	-	-	-	8.001.188	(245.946)	7.755.242
Reducción de capital	(8)	-	8	8	(8)	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	1.232.296	20.454.858	(21.687.154)	-	-
Operaciones de autocartera	-	-	56.500	-	(274.276)	-	-	(217.776)
Adquisición porcentaje participación a socios externos (Nota 1.1)	-	-	-	-	(3.450)	-	3.210	(240)
Otros movimientos	-	-	-	-	153.501	-	-	153.501
Ampliación de capital Liberada (Nota 8)	1.262.209	-	-	-	(1.326.286)	-	-	(64.077)
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	26.520.669	57.885.786	(309.372)	4.159.535	17.000.342	8.001.188	82.660	113.340.808

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

	Notas	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	-	(12.244.758)	16.207.348
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes		69.463	130.017
Deterioro de activos y variación de provisiones	6-7-13	(27.443.071)	(16.687.508)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(9.836.992)	(42.262.829)
Resultado financiero neto	16	(7.471.785)	9.817.433
Resultado neto por venta de activos no corrientes		(3.306)	-
Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos	4	42.099	(684.222)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable		550.000	-
Resultado ajustado		(56.338.350)	(33.479.761)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		(613.587)	(450.658)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		(613.587)	(450.658)
Existencias y pagos anticipados	6	89.575.601	48.349.876
De cuentas a cobrar y depósitos	7	(21.584.245)	2.442.060
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	6-9	3.555.756	(6.344.521)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		71.547.112	44.447.415
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		14.595.175	10.516.996
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros	5	(507.094)	(55.045)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles		(11.742)	(461.074)
Adquisición de sociedades dependientes	4	13.366	-
		(505.470)	(516.119)
Desinversiones			
Intereses cobrados	5	518	5.897.915
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles		3.306	-
Activos financieros y otras inversiones	5	536.884	673.324
		540.708	6.571.239
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		35.238	6.055.120
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	10	(1.211.780)	(661.700)
Amortización financiación con entidades de crédito	10	(23.792.548)	(63.971.681)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	10	7.588.650	401.730
Amortización de otra financiación	10	(756.615)	(654.793)
Obtención de otra financiación	10	52.614	1.823.967
Ampliación y/o Reducción de capital social		-	50.359.624
Operaciones de autocartera		(217.776)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(18.337.455)	(12.702.853)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(3.707.042)	3.869.262
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio		8.561.218	4.691.956
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período		4.854.176	8.561.218

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

1. Introducción e Información general corporativa

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Quabit) a 31 de diciembre de 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 2016.

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

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

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

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

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los Acuerdos Conjuntos que, desde el 1 de enero de 2014 se integran por el método de la participación. Con anterioridad a esa fecha se integraban por el método de integración proporcional.

En el Anexo IV a estas notas se desglosan los datos de identificación de las Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido durante el ejercicio 2016 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

a) Altas en el perímetro de consolidación:

-*Quabit Premier, S.L.U.*: Con fecha 2 de febrero de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.

-*Quabit Assets, S.A.U.*: Con fecha 9 de mayo de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 60.000 euros totalmente suscrita y desembolsada en un 25% por la Sociedad Dominante.

-*Quabit Casares, S.L.U.*: Con fecha 10 de junio de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.

-*Quabit Sant Feliu, S.L.U.*: Con fecha 10 de junio de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.

-*Quabit Aguas Vivas, S.L.U.*: (anteriormente denominada Residencial Aguas Vivas, S.L.U.). Con fecha 20 de junio la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones de esta sociedad por importe de 3.000 euros.

- *Global Quabit, S.L.U.*: (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.). Con fecha 13 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de esta sociedad, por un importe de 3.600 euros.

b) Cambios en el porcentaje de participación sin efecto en el perímetro de consolidación:

Residencial Nuevo Levante, S.L.: Con fecha 17 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquiere el 40% de las acciones de esta sociedad dependiente al socio minoritario que la ostentaba hasta este momento, por un importe de 240 euros. La participación de la Sociedad Dominante en esta sociedad dependiente ha pasado a ser el 100,00% (anteriormente el 60,00%). Como resultado de este cambio en el porcentaje de participación, los intereses minoritarios sobre el patrimonio de esa sociedad se han visto reducidos, por lo que el Grupo ha registrado un traspaso de los resultados negativos de ejercicios anteriores desde el año 2009 correspondiente a los intereses minoritarios a Otras reservas atribuibles a la Sociedad Dominante por un importe negativo de 3,2 miles de euros. Los resultados negativos correspondientes a los ejercicios anteriores a 2009 atribuibles al socio minoritario fueron registrados en Otras reservas de la sociedad Dominante por importe de 654,8 miles de euros en cumplimiento con la normativa vigente en esos períodos. Adicionalmente, la Sociedad Dominante adquirió del Socio minoritario el crédito participativo de valor nominal de 2.757.600 euros por el importe de 29.760 euros. La diferencia entre estos importes ha sido registrada en el epígrafe Ingresos financieros.

Quabit Premier, S.L.U. y Quabit Sant Feliu, S.L.U.: Con fecha 27 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante transfirió a la sociedad del grupo Quabit Quality Homes, S.L. participada al 100%, la totalidad de las participaciones de estas sociedades. A tal efecto la sociedad Quabit Quality Homes, S.L. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por la Sociedad Dominante. Estas sociedades pasan a ser participadas indirectamente por la Sociedad Dominante, por lo que mediante esta operación no se modifica el perímetro de consolidación del Grupo Quabit.

c) Bajas en el perímetro de consolidación:

Landscape Osuna, S.L.: Con fecha 27 de enero de 2016 se elevó a público el acuerdo de los socios para la disolución y liquidación del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L., acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad, participada en un 25%, del perímetro de consolidación. A la fecha de su desincorporación, no existía diferencia entre el fondo de liquidación y el valor neto contable, por lo que no se ha producido ningún impacto en los resultados consolidados del año 2016.

2. Bases de presentación

2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, pero sin detallar toda la información y desgloses exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 25 de febrero de 2016 de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2015, han sido aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 14 de abril de 2016.

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2016 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2017.

2.2. Principios de consolidación

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

2.3 Entrada en vigor de nuevas normas contables

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 ya que ninguna nueva norma, interpretación o modificación aplicable por primera vez en este periodo ha tenido impacto para el Grupo. A continuación se indican las nuevas normas y modificaciones que son efectivas desde el 1 de enero de 2016:

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Modificaciones a la NIIF 11: Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas
- Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38: aclaración de los métodos aceptables de amortización
- Modificaciones a las NIC 16 y NIC 41: Agricultura – Plantas productoras
- Modificaciones a la NIC 27: Método de la participación en los estados financieros separados
- Mejoras anuales de las NIIF: Ciclo 2012 – 2014
- Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa a la información a revelar
- Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28. Entidades de inversión – Aplicación de la excepción de consolidación

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

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

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras a 31 de diciembre de 2016 las correspondientes a 31 de diciembre de 2015.

2.5. Estimaciones y juicios contables

Respecto a las estimaciones y juicios contables no se han producido variaciones significativas respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2015.

3. Información Financiera por segmentos

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

La actividad del Grupo está organizada en los siguientes segmentos:

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

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

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Adicionalmente, en este segmento también se incluyen los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.

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

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

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	3.679.400	28.693.239	388.917	11.259	32.772.815
Resultado de explotación	(13.946.642)	2.730.221	(661.767)	(7.796.253)	(19.674.441)
Resultado financiero neto	4.872.640	(444.290)	(210.685)	3.254.120	7.471.785
Resultado de inversiones en asociadas	(41.244)	(858)	-	-	(42.102)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(9.115.246)	2.285.073	(872.452)	(4.542.133)	(12.244.758)

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	11.853.769	11.737.329	252.876	150.586	23.994.560
Resultado de explotación	36.266.823	4.896.825	(202.053)	(12.156.858)	28.804.737
Resultado financiero neto	(11.620.561)	(971.301)	(460.594)	(229.155)	(13.281.611)
Resultado de inversiones en asociadas	670.284	13.938	-	-	684.222
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	25.316.546	3.939.462	(662.647)	(12.386.013)	16.207.348

La totalidad de las transacciones de los periodos terminados a 31 de diciembre de 2016 y 2015, se realizaron dentro del territorio nacional.

No se han realizado transacciones entre segmentos en estos periodos.

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	17.500.000	-	17.500.000
Inmovilizado material y activos intangibles	11.717.471	45.581	9.046	300.224	12.072.322
Existencias	223.701.638	12.585.418	-	-	236.287.056
Resto	69.891.668	15.325.524	4.760.101	167.097	90.144.390
TOTAL ACTIVO	305.310.777	27.956.523	22.269.147	467.321	356.003.768
Pasivos del segmento	211.572.078	9.869.247	14.679.656	6.541.979	242.662.960
TOTAL PASIVO	211.572.078	9.869.247	14.679.656	6.541.979	242.662.960

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.050.000	-	18.050.000
Inmovilizado material y activos intangibles	12.039.571	46.834	9.295	308.478	12.404.178
Existencias	232.352.409	47.742.095	-	-	280.094.504
Resto	55.469.858	12.163.176	3.777.877	132.617	71.543.528
TOTAL ACTIVO	299.861.838	59.952.105	21.837.172	441.095	382.092.210
Pasivos del segmento	221.390.866	35.880.845	12.716.747	6.389.594	276.378.052
TOTAL PASIVO	221.390.866	35.880.845	12.716.747	6.389.594	276.378.052

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo no mantiene activos en el exterior por importe significativo.

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

2016

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	6.432.502	21.102.211	-	8.072	27.542.785
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(99.714)	(99.714)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(550.000)	-	(550.000)
Total	6.432.502	21.102.211	(550.000)	(91.642)	26.893.071

2015

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	16.699.756	155.374	-	354.454	17.209.584
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(5.287.179)	(5.287.179)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros	(3.464.180)	-	-	-	(3.464.180)
Total	13.235.576	155.374	-	(4.932.725)	8.458.225

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2016 ni en 2015.

4. Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos

En los Anexos II y III a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas y acuerdos conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

El movimiento habido en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Saldo inicial	2.967.815	2.925.433
Dividendos recibidos	(60.000)	-
Participación en el resultado	(42.102)	42.382
Saldo final	2.865.713	2.967.815

El detalle de la inversión según su naturaleza es el siguiente:

	2016	2015
Inversión en asociadas	667.442	684.293
Inversión en acuerdos conjuntos	2.198.271	2.283.522
	2.865.713	2.967.815

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 42 miles de euros (un beneficio de 684 miles de euros en el ejercicio 2015), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

	2016
Inversión en asociadas	16.907
Inversión en acuerdos conjuntos	25.195
	42.102

Tanto las sociedades asociadas como los acuerdos conjuntos del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa ni a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

Las sociedades que presentan individualmente un valor razonable positivo a 31 de diciembre de 2016, con un importe global de 2.866 miles de euros son: las sociedades asociadas Alboraya Marina Nova, S.L. y Masía de Montesano, S.L., y los acuerdos conjuntos Programas de Actuaciones Baleares, S.L. y Landscape Corsán, S.L.

5. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016		2015	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	3.079.594	-	3.079.892	-
Préstamos y cuentas a cobrar	3.059.774	8.620.643	2.868.726	8.633.752
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	147.127	261.788	181.524	268.664
	6.286.495	8.882.431	6.130.142	8.902.416

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

Activos financieros disponibles para la venta

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

El movimiento habido en este capítulo ha sido el siguiente:

	2016	2015
Saldo inicial	3.079.892	5.716.849
Altas	-	-
Bajas	(298)	-
Desdotación de deterioro	-	-
Pérdida por deterioro	-	(2.636.957)
Saldo final	3.079.594	3.079.892
Menos: Parte no corriente	3.079.594	3.079.892
Parte corriente	-	-

No se han producido movimientos de las participaciones en el año 2016.

2016	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión por deterioro	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	(2.246.500)	-
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,68%	2.725.000	(1.362.500)	1.362.500
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	7,26%	3.068.409	(1.351.390)	1.717.019
Otros		75	-	75
		8.039.984	(4.960.390)	3.079.594

Estas tres sociedades desarrollan su actividad en el sector inmobiliario en la gestión y urbanización de suelo.

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no puede determinarse su valor razonable con fiabilidad, estos activos se han valorado por su valor razonable en el momento de la adquisición y al 31 de diciembre de 2016.

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016		2015	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos con empresas acuerdos conjuntos (Nota 19)	-	48.965.925	-	61.188.386
Créditos a empresas vinculadas (Nota 19)	3.059.774	-	32.057.189	165.598
Créditos a empresas asociadas (Nota 19)	-	8.436.444	-	8.436.444
Otros créditos	-	12.635.641	-	12.489.605
	3.059.774	70.038.010	32.057.189	82.280.033
Deterioro de los créditos con acuerdos conjuntos	-	(41.240.163)	-	(53.454.937)
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	-	-	(29.188.463)	-
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(8.436.444)	-	(8.436.444)
Deterioro de los otros créditos	-	(11.740.760)	-	(11.754.900)
	-	(61.417.367)	(29.188.463)	(73.646.281)
Saldo	3.059.774	8.620.643	2.868.726	8.633.752

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

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detallan a continuación:

	2016	2015
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes Nota 19	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes Nota 19
Cuenta corriente	-	165.598
Otras cuentas financieras	105.023	4.629.194
Préstamos	2.954.751	25.496.745
Intereses devengados	-	1.931.250
	3.059.774	32.222.787

Durante el año 2016 se ha registrado la baja de los préstamos y otras cuentas financieras mantenidas por la Sociedad Dominante con Grupo Rayet, S.A.U. y la U.T.E. I-15 cuyos partícipes pertenecen al grupo de empresas de Grupo Rayet, S.A.U.

Tras la entrada de Grupo Rayet, S.A.U. en concurso voluntario de acreedores en enero de 2013, la Sociedad Dominante procedió a registrar el deterioro por la totalidad del importe de las cuentas a cobrar que ascendían a 27.854 miles de euros (préstamo) y 4.629 miles de euros (cuenta financiera U.T.E. I-15)

Una vez aprobado el convenio de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U., el Grupo procedió a corregir el importe del deterioro de ambas partidas, de forma que el importe neto de deterioro quedó ajustado al importe a cobrar de acuerdo con los términos del convenio de la opción elegida (quita del 90% y pagos en 10 años para la deuda calificada como ordinaria y 20 años para la deuda subordinada). De esta forma el saldo neto de deterioro quedó ajustado a 31 de diciembre de 2015 a un valor de 2.901 miles de euros (valor recuperable de 3.326 miles de euros actualizado recogiendo el impacto financiero derivado del plazo y calendario de recuperación), que quedó recogido dentro del apartado "Préstamos" de la tabla anterior.

Dado que en febrero de 2016 ganó eficacia la sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U., en ese momento se consolidó la quita aplicable a la Sociedad Dominante de acuerdo con las condiciones del convenio de acreedores. Por esta razón la Sociedad Dominante registró en ese momento la baja del nominal del importe a cobrar manteniendo únicamente la parte recuperable, los citados 3.326 miles de euros, cuyo valor actualizado a 31 de diciembre de 2016 es de 2.987 miles de euros. El registro de esta baja no ha tenido ningún impacto en los resultados consolidados del año 2016 dado que la totalidad del importe dado de baja se encontraba deteriorado.

Adicionalmente, el Grupo ha registrado 72 miles de euros por servicios recibidos de una de las empresas del Grupo Rayet.

Créditos con empresas de acuerdos conjuntos y asociadas:

A continuación se detalla la composición de los préstamos con empresas asociadas y acuerdos conjuntos a 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	2016		2015	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	48.643.145	-	60.871.667
Préstamos ordinarios	-	7.487.253	-	7.484.876
Otros préstamos	-	312.934	-	312.229
Intereses de préstamos ordinarios	-	951.567	-	951.568
Intereses de préstamos participativos	-	7.470	-	4.490
	-	57.402.369	-	69.624.830
Deterioro de los créditos con control conjunto	-	(41.240.163)	-	(53.454.937)
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(8.436.444)	-	(8.436.444)
	-	(49.676.607)	-	(61.891.381)
Saldo	-	7.725.762	-	7.733.449

El principal componente del saldo neto de deterioro a 31 de diciembre de 2016 es el préstamo participativo concedido por la Sociedad Dominante al negocio conjunto Programas Actuación de Baleares, S.L. por un importe de 7.194 miles de euros. No se han producido variaciones significativas en el año 2016, más allá de la baja de nominal y deterioro del préstamo participativo de Landscape Osuna, S.L., una vez que se ha completado el proceso de liquidación y disolución de dicho negocio conjunto. Este registro no ha tenido impacto en la cuenta de resultados de 2016.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2016		2015	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	113.901	-	112.245
Depósitos y fianzas	147.127	147.887	181.524	156.419
	147.127	261.788	181.524	268.664

Este epígrafe incluye básicamente las imposiciones a plazo fijo y los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

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

6. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Suelo	319.954.137	341.332.546
Promoción en curso	4.572.141	20.849.143
Promociones terminadas	10.020.017	42.480.510
Anticipos a proveedores	8.370.308	8.623.028
Otras	1.172.952	818.428
Coste	344.089.555	414.103.655
Deterioro	(107.802.499)	(134.009.151)
Valor neto contable	236.287.056	280.094.504

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 10 (préstamos bilaterales promotor y suelo) y para el pago de una deuda con Hacienda Pública por aplazamientos de pago por distintos conceptos impositivos. El importe de las existencias que se encuentran libres de carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2016 es de 108.245 miles de euros, de ellos 106.812 miles de euros corresponden a suelos.

Del importe recogido en el epígrafe de suelo, 32.069 miles de euros (26.152 miles de euros netos de deterioro), corresponden a suelos en los que se han puesto en marcha 4 promociones residenciales. Una vez que se obtenga la licencia de obras, dicho coste se traspasará al epígrafe de promoción en curso donde se irán incorporando el resto de coste de los proyectos.

El coste de promoción en curso corresponde al coste de suelo y los gastos incurridos en la ejecución de la promoción de Quabit Aguas Vivas en Guadalajara. No hay deterioro registrado en este capítulo.

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

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 336 miles de euros (589 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). En el importe a 31 de diciembre de 2015 se incluía un anticipo correspondiente a la señalización de la compra de un suelo en Boadilla del Monte, Madrid, por importe de 253 miles de euros. Durante el año 2016 se ha formalizado la compra de este suelo, que queda incluido en el epígrafe de suelo dentro de existencias.

La variación en el deterioro corresponde a la baja de deterioro asociado a las existencias vendidas en el periodo y a las correcciones valorativas (dotaciones y desdotaciones) derivadas de la comparación entre el coste de adquisición o producción con el valor de mercado.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes de BDO Auditores, S.L. que han llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2016. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

La metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán las existencias durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

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

Durante el ejercicio 2016 se han capitalizado 13 miles de euros de gastos financieros (en 2015 se capitalizaron 2 miles de gastos financieros) siendo a 31 de diciembre de 2016 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 4.005 miles de euros (13.834 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2016 y 2015 presenta la siguiente composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo en promociones	1.981.233	1.144.898
Anticipo en venta de terrenos	282.346	282.346
Otros	37.398	103.662
	<u>2.300.977</u>	<u>1.530.906</u>

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2016 que ascienden a 35.695 miles de euros (8.009 miles de euros en 2015), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos ascienden a 2.264 miles de euros (1.427 miles de euros en 2015).

7. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes, empresas vinculadas (Nota 19)	720	540.204
Clientes	7.205.967	6.920.820
Deudores varios	26.565.413	20.905
Clientes de dudoso cobro	7.987.079	8.440.957
Deterioro de cuentas a cobrar	(8.811.235)	(9.265.112)
	<u>32.947.944</u>	<u>6.657.774</u>

El incremento en el epígrafe de Deudores en el ejercicio 2016 se debe, principalmente, al registro por parte de la sociedad Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., de los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. a esta sociedad del Grupo Quabit. Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.435 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia.

La cifra de 23.435 miles euros se encontraba registrada hasta esta fecha como activo no corriente, en el epígrafe de Otros Activos No Corrientes, reclasificándose una vez conocida la sentencia referida en el párrafo anterior. En la Nota 20 (Contingencias) de estas cuentas semestrales se detalla la situación del procedimiento judicial.

En cuanto al resto de saldos, la práctica totalidad correspondía a clientes del sector privado. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

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

	2016	2015
Saldo inicial	(9.265.112)	(6.986.256)
Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(64.566)	(2.278.856)
Aplicación de deterioro	462.703	-
Exceso de provisión	55.740	-
Saldo final	(8.811.235)	(9.265.112)

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

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

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

8. Patrimonio

8.1 Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	2016		2015	
	Capital social	Prima de emisión	Capital social	Prima de emisión
Escriturado	26.520.669	57.885.786	25.063.596	56.537.274
Pendiente de escriturar	-	-	194.872	1.348.512
	26.520.669	57.885.786	25.258.468	57.885.786

Los movimientos de capital social escriturado y la prima de emisión durante el año 2016 han sido los siguientes:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2016: escriturado	2.506.359.624	0,01	25.063.596	56.537.274
Ampliación de capital 16/12/2015 pendiente de escriturar (i)	19.487.180	0,01	194.872	1.348.512
Saldo a 1 de enero de 2016:	2.525.846.804		25.258.468	57.885.786
Reducción de capital 12/05/16 (ii)	(804)	0,01	(8)	-
Contra-split 12/05/16 - amortización acciones antiguas (ii)	(2.525.846.000)	0,01	(25.258.460)	-
Contra-split 12/05/16 - acciones nuevas en circulación (ii)	50.516.920	0,50	25.258.460	-
Ampliación de capital (iii)	2.524.418	0,50	1.262.209	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016: escriturado	53.041.338	0,50	26.520.669	57.885.786

Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2016

- (i) Con fecha 29 de enero de 2016 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo de Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,0692 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.348.512,86 euros. El importe, tanto de capital social como de la prima de emisión fueron recogidos en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2015 como importes no escriturados.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 30 de junio de 2015 y se realizó en el marco de la línea de capital siendo el suscriptor de la totalidad de las acciones GEM Capital Investment ("GEM CI"), sociedad que remitió el 28 de septiembre de 2015 una notificación de suscripción por un importe total de 1.543.384,66 euros.

Las 19.487.180 nuevas acciones resultantes de esta ampliación de capital están admitidas a negociación en las bolsas de Madrid y Valencia y puestas en circulación el 4 de febrero de 2016.

La ampliación de capital descrita en el apartado anterior, se realizó en el marco de la línea de capital suscrita el 21 de mayo de 2013 por la Sociedad Dominante con GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF"), posteriormente GEM fue sustituida por GEM CI. De acuerdo con la mecánica de disposiciones de esta línea, que se explica en detalle en la Nota 16 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2015, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM CI. El plazo de vigencia de la línea de capital concluyó el 19 de agosto de 2016, habiendo quedado en consecuencia sin efectos desde dicha fecha.

- (ii) En ejecución del acuerdo tomado en Junta General de Accionistas del 14 de abril de 2016, con fecha 12 de mayo de 2016, la Sociedad Dominante realizó una reducción de capital de 8,04 euros mediante la amortización de 804 acciones titularidad de la Sociedad ajustando el número de acciones en circulación en el mercado secundario en 2.525.846.000 acciones. En el mismo acto, se formalizó la agrupación de acciones (contra-split) en la proporción de 1 acción nueva por cada 50 antiguas, resultando de este canje 50.516.920 nuevas acciones por valor nominal de 0,50 euros cada una de ellas.
- (iii) Ampliación de capital liberada contra reservas: El Consejo de Administración acordó el 6 de julio de 2016 la ejecución de un aumento de capital con cargo a reservas en virtud de lo acordado por la Junta General de Accionistas del 14 de abril de 2016.

En dicha Junta General se aprobó un aumento de capital social de la Sociedad, con cargo a reservas, por importe nominal máximo de 1.262.923 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 2.525.846 nuevas acciones de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie, que las que estarán en circulación después de contra-split, que serán atribuidas gratuitamente a los accionistas, íntegramente liberadas y desembolsadas con cargo a reservas de libre disposición de la Sociedad, a entregar a los accionistas en proporción de 1 acción por cada 20 acciones existentes de su titularidad.

Tras el periodo de negociación de derechos y de las operaciones de liquidación de órdenes, en fecha 2 de agosto de 2016, la Sociedad Dominante otorgó la escritura de aumento de capital resultante de esta operación, que ha supuesto un aumento de capital de 1.262.209 euros mediante la emisión de 2.524.418 nuevas acciones. Las nuevas acciones emitidas se admitieron a negociación el día 7 de septiembre de 2016.

Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016:

- Ampliación del capital social con derecho de suscripción preferente

Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad Dominante por un importe nominal máximo de 10.000.000 euros, mediante la emisión de un máximo de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad Dominante de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las que estarán en circulación, asumiendo la previa ejecución del contra-split descrito anteriormente. Se reconocerá el derecho de suscripción preferente, emitiendo las correspondientes acciones por un importe mínimo de 2,50 euros de valor total de la acción, a razón de 2 euros de prima de emisión mínima por cada acción de valor nominal de 50 céntimos de euros.

El Consejo de Administración quedó facultado, durante un plazo de un año, para fijar las condiciones del aumento del capital social en lo no previsto en la Junta General. Entre estas condiciones a determinar por el Consejo se encuentran: la concreción del momento de su ejecución, el número de nuevas acciones y el precio de emisión.

Las nuevas acciones serán emitidas de conformidad con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y demás legislación aplicable.

- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social

En el acuerdo séptimo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 14 de abril de 2016, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, todo ello con la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se propone delegar la facultad de modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, así como, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones, todo ello con facultad de sustitución, y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 30 de junio de 2015.

- Aportación de activos

Se facultó al Consejo Administración de la Sociedad Dominante para que pueda proceder a la aportación de activos a una o varias sociedades de nueva constitución o ya existentes, a fin de permitir la obtención de nuevas vías de financiación de las actividades de la Sociedad Dominante.

Participaciones significativas

La única participación superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2016, es la que ostenta D. Félix Abánades López directa e indirectamente a través de las sociedades Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. El total de participaciones es del 20,51% sobre el capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2016.

Los accionistas que poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado a 31 de diciembre de 2015 eran los siguientes:

Porcentaje de participación

D. Félix Abánades - Grupo Rayet, S.A.U.	21,20%
D. Juan José Galiano-Martibalsa, S.L.	11,05%

Los porcentajes de participación anteriores resultan de calcular el cociente entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a la fecha de referencia.

D. Félix Abánades emitió dos notificaciones, con fechas 19 de enero y 7 de marzo, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 19 de enero comunicó la transmisión de 267.504 acciones por parte de Grupo Rayet, S.A.U., modificándose la participación de D. Félix Abánades de 21,2% a 20,5%, y la otra notificación del 7 de marzo, comunicó la transmisión de 1.000.000 acciones a una sociedad propiedad 100% de D. Félix Abánades, aumentando su participación indirecta y disminuyendo su participación directa en el mismo porcentaje. A 31 de diciembre de 2016, la participación indirecta es de 19,1% y la directa de 1,4%.

Con fecha 12 de febrero de 2016, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria ("SAREB") envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la adquisición de 3.870.967 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 7,7% de las acciones en circulación. Esta adquisición procedía de la ejecución de prenda sobre este número de acciones, que el accionista Martibalsa, S.L., tenía pignoras por la garantía de un préstamo.

Con fecha 16 de marzo de 2016, Martibalsa, S.L., remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba que la disminución del umbral del 5% se realizaba en atención a la variación porcentual de los derechos de voto ostentados por el sujeto obligado como consecuencia de la ejecución por parte de la SAREB de una prenda constituida sobre 3.870.967 acciones titularidad de Martibalsa, S.L. Tras esta notificación, la participación del accionista Martibalsa, S.L. se vio diluida pasando del 11,0% al 3,3%.

Acciones propias

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad Dominante que se han producido en el año 2016:

	Número de Acciones		
	Autocartera	Contrato de liquidez	Total Acciones
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2015	928.441	-	928.441
-Alta de contrato de liquidez el 27 de enero de 2016	-	3.500.000	3.500.000
-Compras realizadas	-	6.702.939	6.702.939
-Ventas realizadas	-	(6.552.939)	(6.552.939)
-Reducción de capital 12/05/2016	(804)	-	(804)
Sub-total cuenta de acciones propias a 9 de mayo de 2016	927.637	3.650.000	4.577.637
-Contra-split 12/05/2016 - amortización acciones antiguas	(927.637)	(3.650.000)	(4.577.637)
-Contra-split 12/05/2016 - Acciones nuevas en circulación	18.552	73.000	91.552
-Alta por adquisición de fracciones de acciones resultantes de la ejecución del contra-split	4.496	-	4.496
-Alta por suscripción de acciones en la ampliación de capital liberada	1.152	3.500	4.652
-Compras realizadas	-	1.510.540	1.510.540
-Ventas realizadas	-	(1.460.517)	(1.460.517)
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2016	24.200	126.523	150.723

Las operaciones realizadas en el año 2016 y anteriores sobre acciones propias, se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones.

El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de 150.723 y 18.568, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016, el coste de las acciones propias asciende a 309.372 euros (365.880 euros a 31 de diciembre de 2015). En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge bajo el apartado "Operaciones de Autocartera" el coste neto de las compras y ventas realizadas a través del contrato de liquidez por 56.500 euros y la pérdida de 274.276 euros, como resultado de valorar las ventas al valor medio de adquisición de acciones propias, considerando las adquiridas en años anteriores.

La Sociedad Dominante hizo público el 27 de enero de 2016, a través de un Hecho Relevante, la firma de un Contrato de Liquidez con la entidad Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (Renta 4 SV) al objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de Quabit. El contrato comenzó con una vigencia de un año, prorrogable anualmente (se ha producido dicha prórroga por un año más de vigencia) y el importe de inicio del contrato de liquidez era de 152.472 euros y 3.500.000 títulos (equivalentes a 70.000 títulos tras el contra-split).

La Sociedad Dominante publicó tres hechos relevantes, el 27 de abril, el 27 de julio y el 27 de octubre de 2016 con información relativa a las operaciones realizadas durante los tres primeros trimestres de funcionamiento de dicho contrato. Posteriormente, el 27 de enero de 2017 ha publicado un nuevo hecho relevante con los datos del cuarto trimestre de vigencia del contrato.

Con fecha 18 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante informó de la cesión por parte de Renta 4 SV de derechos y obligaciones derivados de este contrato a favor de Renta 4 Banco, S.A.

En el hecho relevante del 27 de enero de 2016 la Sociedad Dominante también informó sobre la firma de un Contrato de Gestión discrecional de autocartera con la entidad Renta 4 SV, S.A., en los términos establecidos en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. No se han realizado operaciones al amparo de este contrato al estar vigente el contrato de liquidez en este periodo y no ser compatible la vigencia de los dos contratos al mismo tiempo.

Contrato de liquidez:

A continuación se detalla el movimiento de títulos y efectivo asociados a la operativa del contrato de liquidez:

	Nº Acciones	Euros
A 27 de enero de 2016	3.500.000	152.500
-Compras realizadas	6.702.939	(265.778)
-Ventas realizadas	6.552.939	263.707
-Gastos	-	(6.082)
Sub-total cuenta de valores a 9 de mayo de 2016	3.650.000	144.347
-Baja antiguas acciones como resultado del contra-split	(3.650.000)	-
-Alta nuevas acciones como resultado del contra-split	73.000	-
-Altas: Suscripción acciones en ampliación de capital liberada	3.500	-
-Aportación en efectivo	-	200.000
-Compras realizadas	1.510.540	(2.793.224)
-Ventas realizadas	(1.460.517)	2.732.894
-Gastos	-	(10.136)
A 31 de diciembre de 2016	126.523	273.881

Como resultado de las distintas operaciones descritas en los párrafos anteriores, la Sociedad Dominante tiene, a 31 de diciembre de 2016, 126.523 títulos adscritos al contrato de liquidez y 24.200 acciones propias, estando el total, 150.723 títulos (equivalentes a 291 miles de euros según el valor de mercado al cierre del ejercicio 2016), por debajo, por tanto, del límite máximo establecido para la tenencia de acciones propias del 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

8.2 Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

La amortización de acciones previa al contra-split por un nominal de 8,04 euros supuso la creación de una Reserva indisponible por ese mismo importe.

Así mismo, en la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016 se aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2015 de la Sociedad Dominante realizada por el Consejo de Administración. El resultado positivo de 12.322.958,47 euros, se distribuyó en las siguientes partidas: 1.232.295,85 euros a Reserva Legal y 11.090.662,62 euros a Reservas Voluntarias.

Como consecuencia de la ampliación de capital liberada contra reservas, se ha producido un traspaso de reservas de libre disposición a capital social por un importe de 1.262.209 euros.

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

8.3 Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante asciende a 99.348 miles de euros a 31 diciembre de 2016 (100.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

9. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)	946.987	1.486.730
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.421.218	8.679.238
Total	13.368.205	10.165.968

Al 31 de diciembre de 2016, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 808 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (Ver nota 19).

En relación al saldo de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2016, se incluye la deuda por parte de Quabit Inmobiliaria, S.A. con la Sociedad Inmobiliaria Guadalmedina, S.A., por importe de 2.500.000 euros, correspondiente al acuerdo extrajudicial elevado a público el 8 de septiembre de 2016.

10. Recursos ajenos

10.1 Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	176.314.416	13.784.206	192.856.358	14.083.800
Pólizas de crédito	3.645.022	-	8.733.920	7.640.306
Intereses	12.040.803	-	10.836.513	-
Total	192.000.241	13.784.206	212.426.791	21.724.106

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. Gran parte de la financiación del Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, y por tanto su deuda asociada debe registrarse dentro de la deuda corriente. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance en el año 2016.

<u>Saldo a 31 de diciembre de 2015</u>	234.150.897
Disposiciones	7.588.650
Amortizaciones de vencimientos	(3.867.570)
Cancelaciones por quitas de deuda	(8.378.894)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(19.924.978)
Intereses devengados	3.081.167
Ajustes pasivo a valor razonable (Nota 16)	(6.864.825)
<u>Saldo a 31 de diciembre de 2016</u>	205.784.447

Disposiciones

La mayor parte de las disposiciones corresponden a importes otorgados por una entidad financiera, en virtud de un préstamo promotor de una promoción prácticamente entregada en su totalidad a 31 de diciembre de 2016 y a dos préstamos de suelo para dos promociones a desarrollar en Madrid y Barcelona.

Amortización de vencimientos

- 250.000 euros a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), relativos al acuerdo firmado en el año 2015, correspondiente al vencimiento ordinario del año 2016.

- 3.300.000 euros del pago de la totalidad de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado una quita de capital e intereses.

- 48.798 euros del pago parcial de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado la novación de su vencimiento hasta el año 2018.

- 268.772 euros del pago por vencimientos correspondientes a la financiación de una inversión inmobiliaria en Guadalajara.

Cancelación por quitas de deuda

- Capital e intereses de una póliza de crédito por importe de 4.620.116 euros, vencido y pagado íntegramente en el año 2016.

- Capital e intereses de SAREB por 477.342 euros, correspondientes al pago detallado con anterioridad.

- Capital e intereses de préstamos promotores de viviendas situadas en Madrid, Guadalajara y Zaragoza, con acuerdos comerciales firmados con SAREB y otras entidades financieras 3.281.436 euros.

Cancelación por ventas y daciones en pago

Aquí se incluye la dación en pago correspondiente a una operación realizada con una entidad financiera por importe de 11.150.034 euros, y las cancelaciones relativas a ventas a clientes finales de viviendas ubicadas en Madrid, Guadalajara, Castellón y Zaragoza por importe de 8.774.944 euros.

Ajuste pasivo a valor razonable

El ajuste del pasivo a valor razonable por importe de 6.864.825 euros, se debe al acuerdo de limitación de recurso con varias entidades financieras que permite a Quabit el pago de la deuda, mediante la entrega de los activos concretos que garantizan la misma. A 31 de diciembre de 2016 se ha recalculado la diferencia entre el valor razonable de los activos que garantizan la deuda y el coste amortizado, de la que ha resultado una variación de 6.865 miles de euros que se ha registrado como ingreso financiero en la Cuenta de Resultados Consolidada.

La estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2016, por importe de 205,8 millones de euros, es la siguiente:

- Deuda por importe de 30,6 millones de euros correspondiente a 4 entidades tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso, por los que Grupo Quabit puede cancelar la deuda entregando los activos que la garantizan. El valor neto contable de los activos que garantizan esta deuda (existencias, fundamentalmente) es de 42,8 millones de euros.

Actualmente, el Grupo ha iniciado el proceso de cancelación de deuda de dos de estas entidades mediante la entrega de activos.

En cuanto a las otras dos entidades, se están negociando nuevas condiciones que, manteniendo la limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos que la garantizan, teniendo en cuenta el comportamiento favorable que está teniendo el sector inmobiliario.

- Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por importe de 157,1 millones de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 101,8 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos. En la siguiente tabla se recoge el calendario de pagos ordinarios:

Vencimiento	Amortización (Miles de €)
31 de julio 2017	500
31 de julio 2018	5.000
31 de julio 2019	7.000
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	64.250
TOTAL	101.750

La Sociedad Dominante deberá destinar a la amortización anticipada de dicha deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Durante el año 2016 solo se ha producido el pago del vencimiento ordinario, por 250 miles de euros.

- Para la deuda por importe de 2,1 millones de euros correspondiente a una entidad financiera, se ha establecido un calendario de pagos por un importe total de 1,3 millones de euros desde el año 2017 al 2022. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 0,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2016, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro.

- Deuda por importe de 5,5 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan, sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aún cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda por 5,0 millones de euros corresponde a préstamos suelo relativos a nuevas promociones en Madrid y Barcelona, que se irán cancelando una vez se finalice la promoción y venta de las viviendas
- En cuanto a los 5,5 millones de euros restantes, corresponden a 2 entidades. Con una de ellas, con saldo de 1,0 millón de euros se está negociando la cancelación de la misma mediante la entrega del activo que la garantiza, valorado en 458 miles de euros, quedando pendiente un diferencial que se cubriría mediante un sistema de condonación parcial y pago fraccionado del remanente (actualmente se están negociando las condiciones). Con la otra entidad, con deuda por importe de 4,5 millones de euros, se está negociando un calendario de pagos para cancelar la deuda en cuatro años.

Información adicional sobre deuda bancaria

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

10.2 Línea de crédito con fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P (“Avenue”)

El 28 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de línea de crédito de hasta 60 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue.

Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% del importe de adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por Quabit.
- Las disposiciones deberán realizarse en el primer año de vigencia del contrato, contemplándose la devolución de los fondos dispuestos al vencimiento, a los 4 años, de la línea de crédito, y la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la citada línea de crédito hasta los ochenta y cinco millones de euros (85.000.000 €).
- Para cada uno de los proyectos que se financien se constituirá una sociedad participada indirectamente por Quabit al 100%. Las participaciones en esa Sociedad serán la garantía de los préstamos quedando libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.
- Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 16% anual sobre el importe dispuesto, pudiendo pagarse al vencimiento del crédito.
- Las sociedades podrán realizar financiación bancaria sobre los suelos adquiridos a tipos de mercado hipotecario, lo que reduciría considerablemente el coste de la financiación, y podría aumentar considerablemente la capacidad de financiación del acuerdo.
- Warrants: Se concederán a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, warrants sobre acciones de Quabit que le permitirán alcanzar hasta un 6% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. La utilización de los diferentes tramos de warrants está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito.

10.3 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016		2015	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 19)	381.221	858.193	575.083	102.500
Créditos de terceros	93.446	-	2.611.800	-
Depósitos y fianzas	2.472.434	62.403	2.473.587	174.070
Total	2.947.101	920.596	5.660.470	276.570

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe “Otros créditos” corresponde principalmente a cuentas corrientes con socios y cantidades devengadas por los miembros del Consejo de Administración y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2016.

Créditos de terceros

Los créditos de terceros corresponden principalmente a préstamos recibidos de socios minoritarios de una de las sociedades dependientes.

La disminución de los pasivos financieros corrientes se debe a que la Sociedad Dominante adquirió por un importe de 30 miles de euros, un préstamo participativo al socio minoritario de la sociedad dependiente Residencial Nuevo Levante, S.L. por importe nominal de 2.757 miles de euros, que se elimina dentro del proceso de consolidación, al quedar dentro del perímetro a 31 de diciembre 2016.

11. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detallan a continuación:

Deudor	2016	2015
	Impuesto sobre las ganancias	9.484
IVA	64.956	425.274
Retenciones	76	21.507
Otros conceptos	75.854	77.538
	150.370	527.107

Acreedor	2016	2015
	Impuesto sobre las ganancias	692.498
IVA	6.102.464	8.670.894
Seguros sociales	44.453	37.309
Retenciones	105.524	137.979
	6.944.939	10.547.050

El saldo acreedor por Impuesto sobre las ganancias corresponde al saldo vivo del importe aplazado del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de una sociedad absorbida por la Sociedad Dominante en el año 2008. El saldo acreedor de IVA incluye un importe aplazado de 5.770 miles de euros. El calendario de pagos establecido en el expediente de concesión contempla la cancelación de esta deuda desde el año 2014 hasta el año 2017.

La reducción en el saldo con Administraciones públicas acreedoras corresponde, fundamentalmente, a la reducción del importe pendiente de pago en concepto de impuestos aplazados como consecuencia de los pagos realizados en el año 2016, siguiendo el calendario de los aplazamientos concedidos.

12. Impuestos diferidos

12.1 Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Combinaciones de negocios 2006 y 2008	3.317.387	3.603.601
Combinaciones de negocios por fusión 2008	304.337	304.337
Otros movimientos	380.535	299.655
	4.002.259	4.207.593

No se han producido movimientos significativos en el año 2016.

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 no hay impuestos diferidos contabilizados contra el Patrimonio Neto Consolidado.

12.2 Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	874.140	1.221.945
Retrocesiones de ventas no escrituradas	191.785	191.785
Créditos fiscales	31.852.979	11.710.509
Otros	1.238.357	1.238.355
Saldo final	34.157.261	14.362.594

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

Las bases imponibles negativas estimadas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales de la Sociedad Dominante y las sociedades consolidadas por el método de integración global ascienden a 473.409 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (sin considerar el impuesto estimado del ejercicio 2016), según el siguiente detalle relativo al año de generación de las mismas:

<u>Año origen</u>	<u>Importe</u>
2015	171.435
2014	6.107
2013	4.842
2012	32.421.744
2011	79.258.833
2010	114.618.231
2009	123.074.803
2008	120.635.986
2007 y anteriores	3.217.468
	473.409.449

El Grupo Quabit ha generado una pérdida fiscal estimada de 70.739.962 euros, en el año 2016.

De acuerdo con la legislación actual, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Ley 3/2016 de 2 de diciembre, la utilización de bases imponibles a partir del año 2017, tiene los siguientes condicionantes:

- No existe plazo de expiración de las bases imponibles negativas.
- Queda establecido, como regla general, que el importe de las bases imponibles negativas susceptibles de compensación sean el 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización y a la propia compensación de la base imponible negativa.
- Este 70% se reduce al 25% para empresas con importe neto de la cifra de negocio igual o superior a 60 millones de euros y, al 50% para aquellas que presenten una cifra de negocio entre 20 y 60 millones de euros.

Estas limitaciones no operan en los siguientes casos:

- Utilización de bases imponibles negativas hasta 1 millón de euros.
- Sobre las rentas positivas correspondientes a quitas o ingresos derivados de acuerdos con acreedores del contribuyente.
- En algunas circunstancias, la parte que se corresponda con la reversión con carácter de ingreso computable de las pérdidas por deterioro deducibles, derivadas de la participación en fondos propios de entidades generadas en periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.

La situación de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2016 por sociedad origen de las mismas y tras la aplicación del resultado fiscal del año 2016 indicado en el párrafo anterior se recoge en el siguiente cuadro:

	Posición Previa 31.12.2016	Nuevas bases/ (aplicaciones) año 2016	Posición Final 31.12.2016
Bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal	443.727.368	70.633.567	514.360.935
Bases imponibles negativas del resto de sociedades del Grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo	27.962.284	-	27.962.284
Bases imponibles negativas de sociedades dependientes fuera del Grupo fiscal	1.719.797	106.395	1.826.192
Total bases imponibles negativas	473.409.449	70.739.962	544.149.411

La Ley 27/2104, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tipo de gravamen general, fijándolo en el 25% para el año 2016 y ejercicios posteriores.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. La Sociedad Dominante recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. La Sociedad Dominante presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central.

El TEAC ha contestado en enero de 2017 a dicho recurso desestimando las alegaciones presentadas por el Grupo. Actualmente se está preparando el recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional. El plazo para la presentación de ese recurso expira el 31 de marzo de 2017. Quabit sigue considerando, pese a esta resolución denegatoria, que no se devengarán pasivos significativos derivados de este proceso, ni se producirán variaciones relevantes en los créditos fiscales que ostenta frente a la Hacienda Pública.

Activación de créditos fiscales y créditos fiscales pendientes de compensar de la Sociedad Dominante

El Grupo ha registrado un impacto positivo correspondiente a Gasto por impuesto de sociedades por un importe total de 20.000 miles de euros. Este resultado proviene en su totalidad de la activación de créditos fiscales de la Sociedad Dominante.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2016:

<i>Importes en millones de euros</i>	2016	2015
Bases impositivas negativas pendientes de compensar de la Sociedad Dominante	514	444
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	211	226
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	8	8
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	67	64
Diferencias temporales pendientes de revertir por deterioro de cuentas a cobrar a empresas vinculadas	-	32
	800	774

En la base imponible del año 2016 se han incorporado las diferencias temporales pendientes de revertir por deterioro de cuentas a cobrar a empresas vinculadas. Asimismo se ha incorporado la parte correspondiente de la diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendientes de revertir.

En el año 2016 se ha activado un importe de créditos fiscales de 20.000 miles de euros, por lo que a 31 de diciembre de 2016 está recogido en el balance de situación consolidado un importe total de 31.853 miles de euros. De este importe, 30 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante.

El cálculo del importe a activar se ha realizado sobre la base de la actualización del Plan de Negocio para el periodo 2017-2021, considerando adicionalmente una proyección de la actividad del Grupo hasta el año 2026. En estas proyecciones se ha tenido en consideración el potencial de generación de beneficios asociados a nuevas inversiones, una vez que la materialización de las mismas queda garantizada con la línea de financiación firmada en 2016 con los fondos gestionados por Avenue y la ampliación de capital en curso. Todo ello teniendo en cuenta los cambios en el Impuesto de Sociedades establecidos en el RD Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social.

En cualquier caso se ha tenido un criterio prudente, considerando los resultados del Plan de Negocio, de manera que el importe activado no recoge la totalidad de los activos por impuestos diferidos que podrían activarse teniendo en consideración todos esos resultados.

El importe activado representa sólo una parte de los créditos de la Sociedad Dominante frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de las bases impositivas negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales o permanentes que están pendientes de registrar.

El potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según lo dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 200,0 millones de euros, de los cuales, el Grupo tiene reconocidos en su activo un importe de 31,8 millones de euros.

13. Provisiones para riesgos y gastos.

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, según su naturaleza es el siguiente:

	2016		2015	
	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	1.659.051	1.673.590	2.208.243	3.720.082
Provisión para otros pasivos	2.997.744	-	3.846.221	-
	4.656.795	1.673.590	6.054.464	3.720.082

13.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

El movimiento habido en los ejercicios 2016 y 2015 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	Corriente	No Corriente
Al 31 de diciembre de 2014	4.323.289	1.703.976
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	613.131	2.172.029
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(58.246)	(90.000)
Aplicaciones	(2.669.931)	(65.923)
Al 31 de diciembre de 2015	2.208.243	3.720.082
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	302.901	-
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(410.470)	(448.899)
Aplicaciones	(441.623)	(1.597.593)
Al 31 de diciembre de 2016	1.659.051	1.673.590

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el Grupo en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2016 correspondientes a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. La dotación de la provisión por litigios y otras responsabilidades corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante.

13.2 Otros pasivos

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

14. Garantías

Al 31 de diciembre de 2016 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 9.345 miles de euros (9.289 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Adicionalmente, algunas sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	4.418.116	4.418.116
Garantías prestadas a terceros	8.738.800	8.304.935
	13.156.916	12.723.051

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2016 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 3.878 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (3.878 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) y 540 miles de euros (540 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) a empresas asociadas y acuerdos conjuntos. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 716 miles de euros (853 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

15. Ingresos y Gastos de Explotación

a) Importe neto de la cifra de negocio

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Venta de suelos	3.679.400	12.446.459
Venta de edificaciones	28.693.239	11.737.329
Ingresos por agente urbanizador	-	(592.690)
Alquiler de inmuebles	388.917	252.876
Prestación de servicios	11.259	150.586
	32.772.815	23.994.560

Del total correspondiente a la venta de edificaciones, 12.073 miles de euros corresponden a venta para cancelación de deuda con una entidad financiera, en virtud de acuerdos de reestructuración firmados con la misma en años anteriores.

b) Otros ingresos de explotación

En este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada se recoge, principalmente, el importe de las quitas aplicadas en ejecución de los acuerdos con entidades financieras, bien sea por aplicación de la parte correspondiente a los calendarios de vencimientos o, por la quita asociada a venta de activos.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" del Grupo a 31 diciembre de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamientos	414.211	529.504
Servicios profesionales	2.030.190	2.687.510
Otros servicios profesionales	668.392	206.779
Publicidad y Propaganda	767.564	250.619
Otros tributos	2.097.385	539.540
Reparaciones y mantenimiento	138.288	161.085
Primas de seguros	279.048	294.178
Suministros	113.918	132.205
Otros	<u>2.702.374</u>	<u>3.568.169</u>
	9.211.370	8.369.589

d) Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	1.854.011	1.837.368
Indemnizaciones	4.413	27.739
Seguridad Social a cargo de la empresa	407.210	352.671
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 19)	905.420	1.215.000
Otros gastos sociales	<u>54.643</u>	<u>53.593</u>
	3.225.697	3.486.371

El importe de retribuciones al Consejo de Administración puede diferir del importe recogido en la tabla de transacciones con partes vinculadas de la Nota 19 por efecto del movimiento de la periodificación de la retribución variable por objetivos.

16. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 19 y 5)	2.980	16.973
Otros ingresos financieros	5.182.302	174.608
Modificación de pasivos por limitación de recursos (Nota 10)	<u>6.864.825</u>	<u>-</u>
	12.050.107	191.581

El epígrafe de otros ingresos financieros incluye en el año 2016:

- Un importe de 2.728 miles de euros correspondiente a la diferencia entre el precio de adquisición (30 miles de euros) y el valor nominal del préstamo (2.758 miles de euros) concedido por el socio minoritario a la Sociedad dependiente, Residencial Nuevo Levante, S.L.
- Un importe de 2.342 miles de euros correspondiente al registro por la Sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., de los intereses devengados reconocidos por sentencia judicial en relación con el contencioso mantenido con EGUSA y el Ayuntamiento de Alboraya (ver nota 7).

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2016 y 2015:

	2016	2015
Intereses de préstamos y créditos bancarios	4.141.785	8.913.070
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 19)	57.021	-
Otros gastos financieros	379.516	1.095.942
Total coste de endeudamiento	4.578.322	10.009.012

La reducción en los intereses de préstamos y créditos bancarios es consecuencia de la reducción del endeudamiento financiero medio en relación con el existente en 2015.

17. Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen de tributación de consolidación fiscal de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo la Sociedad Dominante del Grupo 131/07. En consecuencia la Sociedad Dominante contabiliza la posición global del grupo fiscal, en referencia al Impuesto sobre Sociedades, frente a la Administración Pública.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2016 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición/ constitución/ inclusión
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	B-97.684.146	Directa	100%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	B-99.005.001	Directa	97,16%	26/09/2013
Quabit Quality Homes, S.L.U.	B-87.426.748	Directa	100%	24/11/2015
Quabit Premier, S.L.	B-87.483.657	Directa	100%	02/02/2016
Quabit Assets, S.A.	A-87.564.126	Directa	100%	09/05/2016
Quabit Casares, S.L.	B-87.586.004	Indirecta	100%	10/06/2016
Quabit Sant Feliu, S.L.	B-87.586.012	Indirecta	100%	10/06/2016
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	A-87.094.025	Directa	100%	01/10/2016

En el año 2016 se han incorporado al Grupo Fiscal Consolidado las sociedades: Quabit Premier, S.L., Quabit Assets, S.A., Quabit Casares, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L. y Bulwin Investments Socimi, S.A.

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado consolidado antes de impuestos	(12.244.758)	16.207.348
Diferencias permanentes	(57.587.455)	(29.704.166)
Diferencias temporales:		-
Márgenes de consolidación	(1.307.869)	(6.262.604)
Correcciones valorativas de plusvalías y plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios 2008	(1.144.856)	2.159.860
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	-	2.948.112
Ajuste retrocesión por provisión de cartera	3.114.025	-
Exceso del límite de los gastos financieros deducibles	3.022.763	7.801.017
Resultado de contratos de opción de compra	-	(4.704.700)
Otros	(4.591.812)	6.916.076
Base imponible	<u>(70.739.962)</u>	<u>(4.639.057)</u>
Tipo impositivo	25%	25%

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Variación de impuestos diferidos	-	133.165
Variación de créditos fiscales	20.000.000	5.021.836
	<u>20.000.000</u>	<u>5.155.001</u>

18. Ganancias por acción

(a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 9.1).

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	8.001.188	21.687.154
Número medio ponderado de acciones en circulación	<u>51.197.028</u>	<u>30.397.028</u>
Resultado básico por acción (euros)	0,16	0,71

En aplicación de lo dispuesto en la NIC 33 Ganancias por acción, se ha realizado un ajuste retroactivo de las ganancias por acción teniendo en cuenta la agrupación de acciones realizada por la Sociedad Dominante el 12 de mayo de 2016 (Nota 9.1). Para ello:

- El número medio ponderado de acciones en circulación durante el año 2016 se ha calculado en base homogénea de títulos equivalentes a los resultantes de la agrupación de acciones.
- En cuanto al número medio ponderado de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2015, los títulos negociados se han convertido a títulos equivalentes en el caso de que la agrupación de acciones hubiera tenido efectos desde 1 de enero de 2015.

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

19. Saldos y transacciones con partes vinculadas

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, este último se reserva en pleno competencia para la aprobación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de las operaciones que la Sociedad Dominante o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el consejo de administración de la Sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. Sólo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes:

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

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

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 5)	3.089.596	-	-	-	3.089.596
Activos financieros corrientes (Nota 5)	0	48.965.925	8.436.444	-	57.402.369
Deudores comerciales (Nota 7)	720	-	-	-	720
	3.090.316	48.965.925	8.436.444	-	60.492.685
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	858.193	-	-	-	858.193
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	107.281	1.028	-	272.912	381.221
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9)	808.269	-	-	138.718	946.987
	1.773.743	1.028	-	411.630	2.186.401

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 5)	32.129.317	-	-	-	32.129.317
Activos financieros corrientes (Nota 5)	165.598	61.188.386	8.438.411	-	69.792.395
Deudores comerciales (Nota 7)	472.553	-	-	-	472.553
	32.767.468	61.188.386	8.438.411	-	102.394.265
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	107.281	627	-	467.175	575.083
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9)	1.486.730	-	-	-	1.486.730
	1.696.511	627	-	467.175	2.164.313

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el primer semestre de 2016 y de 2015:

31 de diciembre de 2016

2016

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE´s	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.966.084	-	-	92.000	2.058.084
<i>Aprovisionamientos</i>	1.657.099	-	-	-	1.657.099
<i>Otros gastos de explotación (Nota 15)</i>	301.243	-	-	92.000	393.243
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	7.742	-	-	-	7.742
Otros ingresos de explotación (Nota 15)	(72.441)	-	-	-	(72.441)
Ingresos financieros (Notas 16)	-	-	(2.980)	-	2.980
Gastos financieros (Nota 16)	57.021	-	-	-	57.021
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (*)	-	-	-	870.420	870.420
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	573.384	573.384

(*) En este importe está considerada una estimación de retribución variable por objetivos, con un nivel de cumplimiento del 100% del desempeño. Esta evaluación está pendiente de realizar a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Intermedios.

31 de diciembre de 2015

2015

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	3.874.595	-	-	173.000	4.047.595
<i>Aprovisionamientos</i>	3.253.208	-	-	-	3.253.208
<i>Otros gastos de explotación (Nota 15)</i>	621.387	-	-	173.000	794.387
Ingresos financieros (Nota 16)	-	-	16.973	-	16.973
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	1.310.000	1.310.000
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	925.198	925.198

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes nominales, antes de considerar correcciones por deterioro. Las principales variaciones son las siguientes:

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

Activos Financieros No Corrientes:

La mayor parte de este saldo, 2.987 miles de euros, corresponde al saldo de la cuenta financiera mantenida con sociedades del Grupo Rayet.

En febrero de 2016 ganó eficacia la sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. En ese momento se consolidó la quita aplicable a la Sociedad Dominante de acuerdo con las condiciones del convenio de acreedores. Por esta razón la Sociedad Dominante registró en esa fecha la baja del nominal del importe a cobrar recogido dentro de "Activos financieros no corrientes", manteniendo únicamente aquella parte recuperable, que asciende a 2.987 miles de euros. Este registro no ha tenido ningún impacto en los resultados consolidados del Grupo dado que la totalidad del importe dado de baja se encontraba deteriorado a 31 de diciembre de 2015 (Nota 5).

Acuerdos Conjuntos y UTE's

La reducción de 12.223 miles de euros de los "Activos financieros corrientes" corresponde íntegramente a la baja del nominal del préstamo participativo concedido por la Sociedad Dominante al negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. En el proceso de liquidación de este negocio conjunto en enero de 2016 (Nota 1.1) se han cancelado los préstamos participativos otorgados por los dos socios y, por tanto, la sociedad Dominante ha procedido a registrar su baja. Este préstamo estaba deteriorado en su totalidad a 31 de diciembre de 2015, razón por la que no se ha registrado ningún impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Transacciones con partes vinculadas año 2016

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

Aprovisionamientos: 1.545 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2016 de dos promociones ejecutadas por la sociedad Rayet Construcción, S.A.: Los Tilos III en Zaragoza, promoción finalizada en el año 2016; y Quabit Aguas Vivas, promoción localizada en la provincia de Guadalajara cuya obra comenzó en el cuarto trimestre de 2016. El resto del importe, 112 miles de euros, corresponde a trabajos de reparaciones y limpieza en promociones, realizadas por varias sociedades dependientes del Grupo Rayet, S.A.U.

Otros gastos de explotación: Corresponden a servicios informáticos, de publicidad y de limpieza de oficinas según contratos con empresas dependientes del Grupo Rayet, S.A.U.

Gastos financieros: La totalidad de los 57 miles de euros corresponde a intereses de préstamos que la sociedad Quabit Aguas Vivas tiene concedidos por sociedades dependientes del Grupo Rayet, S.A.U.

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

Las sociedades del Grupo tienen suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U.:

- Varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpiezas de oficinas por un importe total comprometido de 169 miles de euros.

- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 miles de euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a Quabit Inmobiliaria según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15, de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 116 viviendas en un solar sito en la avenida del Vado s/n, en la localidad de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 8.675 miles de euros de los cuales se han facturado 629 miles de euros durante este ejercicio.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2015 existían los siguientes compromisos, que ya no están en vigor, a la fecha de formulación de estas Cuentas Semestrales:

- La sociedad Dominante era garante solidaria del cumplimiento por parte del Grupo Rayet, S.A.U., del contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble situado en Guadalajara, suscrito por esta sociedad con una entidad financiera. Durante el ejercicio 2016 se ha procedido a la cancelación de dicha garantía.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de una promoción situada en Zaragoza firmado el 19 de enero de 2015. Durante el ejercicio 2016 se ha ejecutado la totalidad del contrato.

20. Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en la nota 13.1, el Grupo se encuentra, a 31 de diciembre de 2016, en curso de resolución de algunas situaciones relativas a su actuación como agente urbanizador, de las que las de mayor relevancia son las siguientes:

(i) Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara.

El Tribunal Supremo en sentencia del 4 de mayo de 2010 declaró la nulidad del acuerdo de aprobación del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara por no justificar el cumplimiento del artículo 30.1b) de la Ley de Costas. La Sociedad Dominante tiene adjudicada la condición de agente urbanizador del citado sector, encontrándose finalizadas y recepcionadas las obras de urbanización interior y giradas las correspondientes cuotas a los distintos propietarios y la primera cuota de la retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento. Con fecha 18 de julio de 2011 el Ayuntamiento aprobó el nuevo Plan Parcial presentado por el agente Urbanizador, Quabit Inmobiliaria, S.A., para dar cobertura al Sector y, por el cual, se subsanaban los defectos por los cuales fue anulado el anterior Plan Parcial. Este Plan parcial fue impugnado por varios propietarios, por lo que la Sociedad Dominante, independientemente de la situación procesal de estas impugnaciones, ha presentado un nuevo Plan parcial, así como unos nuevos Proyectos de Urbanización y de Reparcelación en los que se recogen tanto las obras de urbanización interior como las obras objeto de la retasación de obras de urbanización.

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, la Sociedad Dominante podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, cuyo cobro se ha suspendido por el momento. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 3.014 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación adjunto.

(ii) Actuación urbanística de la UE-2 del Polígono II de Port Saplaya (Alboraya)

Con fecha 20 enero de 2006, con motivo del concurso convocado por la sociedad Empresa de gestión urbanística y servicios de Alboraya, S.A. (en adelante, Egusa) para la selección de socio para la constitución de una sociedad de naturaleza privada que, junto a Egusa, -participada en un 100% por el Ayuntamiento de Alboraya-, desarrollase la actuación urbanística de la UE-2 del Polígono II de Port Saplaya, del municipio de Alboraya se firmó un contrato entre Egusa y la sociedad filial Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. para llevar a cabo el referido desarrollo urbanístico. Con este objeto se acordó constituir una sociedad con el nombre de Alboraya Marina Nova, S.L.

El 3 de junio de 2010 Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. recibió la notificación de la sentencia dictada por el Juzgado de lo contencioso administrativo nº 4 de Valencia, que anulaba y dejaba sin efecto el concurso convocado por Egusa por el que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. fue adjudicatario de la participación en la actuación urbanística. Dicha Sentencia fue recurrida por Egusa y el recurso está pendiente de Sentencia.

Asimismo con fecha 13 de noviembre de 2012, Egusa notificó a la sociedad la existencia del Procedimiento Contencioso 345/08 interpuesto por la Delegación de Gobierno de la Comunidad Valenciana contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de mayo de 2008 por el que se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior del Sector UE-2 Port Saplaya. La ejecutividad de dicho acuerdo ha quedado en suspenso entre tanto se resuelve este procedimiento. El acuerdo impugnado cambió el uso del suelo de industrial a residencial, aumentando el Índice de Edificabilidad Bruta necesario para poder llevar a cabo el desarrollo del Sector conforme a las determinaciones del Concurso convocado por Egusa. Dicho procedimiento está pendiente de Sentencia.

En virtud del contrato firmado entre Egusa y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., se establecían varias causas de resolución del mismo, entre otras, que a fecha 31 de diciembre de 2013 no se hubiera producido el traslado de un centro comercial a su nueva ubicación con la consiguiente disponibilidad por parte de EGUSA de los terrenos que las mismas ocupan en la UE2.

Verificado que Egusa aún no tenía la plena disponibilidad de los terrenos y que no era previsible que el centro comercial se desplazase de su actual ubicación a corto o medio plazo, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. requirió mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascendía a 23.434 miles de euros.

Ante la inactividad del Ayuntamiento, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. interpuso la reclamación previa a la vía judicial ante el Ayuntamiento de Alboraya y ante EGUSA. Transcurridos los tres meses legales sin que ninguno de los dos requeridos ejecutase acto alguno dirigido a la resolución extrajudicial del conflicto, se procedió a presentar en julio de 2015 demanda de juicio ordinario que ha sido turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valencia, con el número de Autos 1381/2015.

En dicha demanda se solicitó:

(i) La declaración de la procedencia de la resolución, enviada por burofax por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. en fecha 5 de febrero de 2014, de los contratos suscritos en el marco del concurso convocado por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. para la selección de un socio privado con el que ejecutar la actuación urbanística en la Unidad de Ejecución 2 del Polígono II de Port Saplaya.

(ii) La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. y al Ayuntamiento de Alboraya a pagar a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. la cantidad de 23.434.848,50 euros, más los intereses devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014, que ascendían a la cantidad total de 1.287.953,59 euros.

(iii) La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. y al Ayuntamiento de Alboraya a pagar a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. a proceder al pago de la cantidad de 5.000.000,00 euros, sobre el total reclamado, en la cuenta bancaria titularidad de Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. abierta en la entidad Banco de Sabadell, S.A. con número 0081-0662-11-0001170128, de conformidad con la notificación fehaciente efectuada el 26 de marzo de 2013 del contrato de cesión de derecho de cobro suscrito entre Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. y Banco de Sabadell, S.A. en la misma fecha.

(iv) La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. y al Ayuntamiento de Alboraya al pago de las costas del procedimiento.

El Juzgado ha dictado la Sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, posteriormente aclarada mediante Auto de fecha 11 de enero de 2017 por la que ha estimado en su integridad la demanda presentada frente a EGUSA, condenándola al pago del principal, más los intereses devengados desde el 5 de febrero de 2014, más condena en costas.

En cuanto a la solicitud de condena frente al Ayuntamiento, el Juzgado ha acordado absolverlo de todos los pedimentos frente al mismo, si bien, ha indicado la posibilidad de recurrir a la vía contencioso administrativa en ejercicio de la acción de reclamación patrimonial.

Dentro del plazo legal para ello, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. ha procedido a presentar Recurso de Apelación frente al pronunciamiento de absolución del Ayuntamiento. Así mismo, EGUSA ha presentado Recurso de Apelación frente a los pronunciamientos de condena en su contra.

En relación con este procedimiento se está preparando la demanda de ejecución provisional de Sentencia. Así mismo se va a iniciar el procedimiento de reclamación previa en vía administrativa frente al Ayuntamiento, a fin de, en su caso, iniciar la acción de responsabilidad patrimonial frente a dicha Administración a fin de recuperar las cantidades entregadas a EGUSA y objeto de reconocimiento judicial.

La Sociedad Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. tiene registrada la cantidad de 23.434.848,50 euros, correspondientes al importe pendiente de cobro a EGUSA, en la cuenta de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7 de estos Estados Financieros), así como los intereses devengados, 2.341.879,72 euros, de acuerdo con los importes señalados en la sentencia nº 535/2016 de 15 de diciembre de 2016, a la que se hace referencia en párrafos anteriores. Dichos importes se encuentran garantizados con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de Egusa ubicado en el sector UE-2 de Alboraya. El Grupo ha presentado demanda de ejecución hipotecaria frente a EGUSA. La misma se está tramitando ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Moncada y está pendiente de resolución a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

21. Hechos posteriores

Ampliación de capital en curso:

El día 31 de enero de 2017 fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la Nota de Valores que, junto con el Documento de Registro aprobado por la CNMV con fecha 17 de enero de 2017, constituyen el Folleto Informativo de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración el día 30 de enero de 2017, en virtud de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016. Los términos de la operación, son los siguientes:

- Aumento de capital por importe nominal de 10.280.235 euros y por un importe efectivo total de 38.036.869,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 20.560.470 acciones nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,35 euros por acción y por tanto, un tipo de emisión unitario de 1,85 euros, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta de la Sociedad. El aumento de capital se desembolsará por aportaciones dinerarias, reconociéndose el derecho de suscripción preferente a los accionistas acreditados como tales.
- Procedimiento de aumento de capital: Se establecen tres periodos: Periodo de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales, periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.
- El periodo de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales comenzó el 4 de febrero de 2017 y terminó el 20 de febrero de 2017.

El 21 de febrero se abrió el periodo de asignación de acciones adicionales que terminó el día 27 de febrero de 2017. Con fecha 27 de febrero de 2017 la Sociedad Dominante ha comunicado los resultados de suscripción correspondientes a estos dos primeros periodos:

- Suscripción correspondiente al periodo de suscripción preferente: Se han suscrito 36.034.035,45 euros (19.477.857 acciones)
- Asignación de acciones adicionales: Se han suscrito 2.002.834,05 euros correspondientes a 1.082.613 acciones.

Por lo tanto, se ha suscrito íntegramente la ampliación de capital en estos dos primeros periodos, no siendo necesario, por tanto, la apertura del periodo de asignación discrecional.

Las fechas previstas para el desembolso de las acciones suscritas en los tres periodos y el inicio de cotización de las acciones nuevas son el 8 de marzo y el 20 de marzo, respectivamente.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la Participada
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,56%		a	(i)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Valencia	100,00%		a	(i)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%		a	(i)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	97,16%		a	(i)
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Assets, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad:

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

Sociedad titular de la participación

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
 (ii) Quabit Quality Home, S.L.U.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

(*) Sociedad en proceso de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

a. La sociedad dominante posee una participación en el capital social de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones.

Actividad:

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

Sociedad titular de la participación:

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

Anexo III

Acuerdos conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	50,00%	a
Landscape Gestión Activos, S.L. (*)	Madrid	50,00%	a
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	50,00%	a
Programas Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	50,00%	a

(*) Sociedad en fase de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad

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

Anexo IV

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

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,01%
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (disuelta con fecha 6/03/2014)	Guadalajara	40,00%
U.T.E. Egumar Gestión, S.L. - Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%

Actividad

La actividad de las Uniones Temporales de Empresas (UTEs) es la urbanización de terrenos.