

D. FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ, en su calidad de Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad, a los efectos previstos por la Comisión Nacional Del Mercado De Valores en el procedimiento de aprobación del documento de registro de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. redactado conforme al Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, (en adelante el "**Documento de Registro**")

CERTIFICO

Que la versión impresa del Documento de Registro depositado e inscrito en esa Comisión se corresponde con la versión contenida en el archivo PDF enviado en el día de hoy mediante correo electrónico a una dirección del dominio "cnmv.es".

Por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que el Documento de Registro sea puesto a disposición del público a través de su página web.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 1 de octubre de 2015.

FOLLETO INFORMATIVO



Octubre 2015

El presente Documento de Registro ha sido aprobado y registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 1 de octubre de 2015 y, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, ha sido redactado conforme al modelo establecido en el Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo.

ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO	4
II.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004).....	22
PUNTO 1.	PERSONAS RESPONSABLES	22
PUNTO 2.	AUDITORES DE CUENTAS	22
PUNTO 3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	23
PUNTO 4.	FACTORES DE RIESGO	26
PUNTO 5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	27
PUNTO 6.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	41
PUNTO 7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	70
PUNTO 8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS	72
PUNTO 9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS.....	76
PUNTO 10.	RECURSOS DE CAPITAL.....	76
PUNTO 11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....	92
PUNTO 12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	92
PUNTO 13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	95
PUNTO 14.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS	96
PUNTO 15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	113
PUNTO 16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	121
PUNTO 17.	EMPLEADOS.....	132
PUNTO 18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	133
PUNTO 19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	134
PUNTO 20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS	145
PUNTO 21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	184
PUNTO 22.	CONTRATOS IMPORTANTES.....	197
PUNTO 23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	198
PUNTO 24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	198
PUNTO 25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES.....	199

I. FACTORES DE RIESGO

El negocio y las actividades de Quabit Inmobiliaria, S.A. (en adelante, "**QUABIT**", la "**Sociedad**", la "**Sociedad Dominante**" o el "**Emisor**") y sus sociedades dependientes junto con QUABIT, (el "**Grupo QUABIT**" o el "**Grupo**"), están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del Grupo QUABIT, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de la Sociedad. Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por QUABIT en el momento actual, podrían también afectar al negocio, a los resultados o a la situación financiera de QUABIT.

1. Riesgos asociados al negocio

a) Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc. pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

b) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

La Sociedad suscribe pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

c) Pérdidas derivadas de procedimientos legales

Tal y como se explica en el apartado 20.8 del presente Documento de Registro, el Grupo QUABIT está inmerso en litigios que pudieran tener impacto en sus estados

financieros en el caso de que hubiera una resolución desfavorable para los intereses del Grupo.

Independientemente del seguimiento realizado a cada uno de los litigios en los que el Grupo pueda estar inmerso, con carácter anual se realiza una evaluación general del nivel de riesgo y su cuantificación contando con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses del Grupo. Adicionalmente, y para aquellos litigios que puedan tener un especial impacto en el Grupo, se realiza un estudio pormenorizado de los mismos, realizando una evaluación de la probabilidad de ocurrencia del riesgo de una resolución desfavorable, dotando, en su caso, la correspondiente provisión en contabilidad. Así, a 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 6.027 miles de euros.

d) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

El Grupo QUABIT encarga a un tasador independiente la valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de QUABIT a 31 de diciembre de 2014 ha sido realizada por Knight Frank España, S.A. (en adelante, "**Knight Frank**"). 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 la 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 tasaciones se fundamentan en numerosas hipótesis y podrían diferir del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar.

En el presente Documento de Registro se incluye un resumen de los informes de

tasación de Knight Frank. Asimismo, el valor de tasación podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, como: la falta de obtención de las licencias urbanísticas para parte de los terrenos de la Sociedad, retrasos en la concesión de licencias de planificación urbanística o edificación, cambios en las condiciones o revocación de esas licencias, o resolución de los contratos privados de compraventa de los terrenos actualmente incluidos en el informe de tasación, debido a que la Sociedad o los vendedores de esos terrenos, según corresponda, no completen los preceptivos trámites urbanísticos, entre otros motivos. Por tanto, el valor de tasación no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender los activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían cotizar en las bolsas españolas.

e) *Dependencia de determinado personal clave*

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su alta dirección, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos de los miembros de la alta dirección podrían afectar negativamente al negocio. Ninguno de los miembros de la alta dirección tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

f) *Existencia de empresas participadas*

QUABIT desarrolla parte de sus actividades a través de empresas participadas y, aun cuando la Sociedad ostenta la gestión de la mayor parte de dichas sociedades participadas, los socios de las mismas podrían tener intereses u objetivos que no coincidan con los de la Sociedad, llevar a cabo actuaciones contrarias a aquellos, impedir sus objetivos o incluso devenir insolventes, lo cual podría afectar significativamente a la capacidad de la Sociedad para gestionar los activos de las sociedades participadas.

g) *Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo*

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo QUABIT tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Sociedad como con los Servicios de Prevención (SEPBLAC).

Anualmente la Sociedad se somete a la auditoría correspondiente por experto independiente que establece la legislación aplicable, de las que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Sociedad en materia de prevención del

blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Se hace constar que la Sociedad ha dado cumplimiento a las obligaciones que le impone la normativa actual en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo. En especial, ha cumplido con las obligaciones impuestas por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

En este sentido, la Sociedad cuenta con un Órgano de Control Interno, así como con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, revisión por parte de un Auditor Interno en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y, con carácter anual un experto externo en la materia realiza un análisis e informa sobre lo realizado por la compañía.

Del mismo modo, la Sociedad tiene aprobado e implantado un nuevo Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la financiación del terrorismo de fecha 18 de diciembre de 2014 adaptado a la normativa vigente desde el año 2014 así como un informe de autoevaluación del riesgo, habiendo comunicado ambos documentos convenientemente al Servicio de Prevención de Blanqueo de Capitales (SEPBLAC). Finalmente, se han impartido las correspondientes jornadas de formación en la materia a todos los empleados, Consejeros y Directivos de la compañía.

Además, QUABIT se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destaca, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia. El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado el 12 de noviembre de 2009 por el Consejo de Administración de QUABIT, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

Sin perjuicio de los sistemas de control que tiene la Sociedad implantados, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

2. Riesgos asociados a la estructura accionarial

a) *Existencia de accionistas significativos*

En la actualidad, Grupo Rayet, S.A.U. y Martibalsa, S.L. son titulares del 28,8% y

18,4%, respectivamente, del capital social de la Sociedad), siendo sus accionistas significativos. En este contexto dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.

En este sentido, conviene destacar que el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que la composición de dicho órgano tenga en cuenta la estructura de capital social, reflejando la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital. En este mismo sentido, el Consejo procurará que el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los consejeros (en la actualidad hay 2 de 4 con lo que el porcentaje de consejeros independientes es del 50%).

Tal y como se informó a los mercados mediante los oportunos hechos relevantes, cabe señalar que el 13 de noviembre de 2012, Grupo Rayet, S.A.U. solicitó la declaración de concurso voluntario ordinario de acreedores al amparo de lo dispuesto en la Ley 22/2003 de 9 de julio, la Ley concursal. En el caso de que el concurso finalizara con la repartición de los activos de Grupo Rayet, S.A.U. (incluyendo las acciones en la Sociedad) entre sus acreedores, la Sociedad podría pasar a tener otros accionistas significativos.

Según indicó Grupo Rayet, SAU en hecho relevante publicado el 15 de abril de 2015, el 20 de febrero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Madrid, que tramita el concurso de acreedores de Grupo Rayet, SAU dictó una diligencia de ordenación por la que dio por presentado el informe de evaluación de la propuesta de convenio de la administración concursal, pudiendo registrarse desde ese momento formalmente las adhesiones por parte de los acreedores. Hasta el día 15 de abril de 2015 se habían formalizado adhesiones que superaban el 71% del pasivo ordinario. Igualmente en un hecho relevante publicado el 10 de septiembre de 2015, el proceso concursal queda ya sólo pendiente de la sentencia del Juzgado, que apruebe el convenio de acreedores y determine la salida del concurso de Grupo Rayet. De acuerdo con la descripción que realiza Grupo Rayet, SAU en los citados Hechos Relevantes, con esta situación se asegura la aprobación del convenio y la salida del concurso en las próximas fechas, por lo que el riesgo mencionado anteriormente pasa a tener un carácter remoto.

b) Operaciones vinculadas

QUABIT ha realizado operaciones y suscrito acuerdos con partes vinculadas, tal y como se detalla en el apartado 19 del presente Documento de Registro. La Sociedad considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado.

El Consejo de Administración se reserva la competencia para aprobar las operaciones vinculadas que realice la Sociedad, es decir, aquellas operaciones que

esta última realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, con personas a ellos vinculados o con empresas del Grupo QUABIT, siempre de conformidad con lo dispuesto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

En el Punto 19 de este Documento de Registro se detallan los saldos y transacciones con partes vinculadas de los años 2012, 2013 y 2014, así como la situación de los saldos mantenidos con el accionista significativo Grupo Rayet, SAU a la vista de la evolución de su proceso concursal. De acuerdo con la situación de ese proceso y teniendo en consideración la opción elegida por QUABIT para la adhesión al convenio (quita del 90% y pagos en 10 años para la deuda calificada como ordinaria y 20 para la deuda subordinada), QUABIT podría recuperar un importe de 3.248 miles de euros de una deuda total de 32.483 miles de euros, que se encuentra deteriorada en su totalidad en el Balance de Situación. En el citado Punto 19 se detallan tanto la naturaleza y origen de este saldo como la situación del proceso concursal de Grupo Rayet, S.A.U.

3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

a) *Carácter cíclico del sector inmobiliario*

La actividad de QUABIT está condicionada por la evolución del sector inmobiliario con lo que puede verse significativamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por el estallido de la "burbuja inmobiliaria" a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo hayan experimentado un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de continuar con su actividad.

La situación económica general, el elevado porcentaje de población en paro y la sobreoferta, han provocado durante los últimos ocho años una importante desaceleración de la demanda, lo que ha dificultado la absorción del stock de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del período de venta de las promociones.

En esta coyuntura del sector inmobiliario, QUABIT, que opera en tres segmentos del mercado inmobiliario como son (i) la promoción de viviendas residenciales, (ii) la venta de activos de suelo y la actividad de agente urbanizador, y (iii) el

arrendamiento residencial e industrial, no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia entre el desfase de la oferta frente a la demanda existente.

Ante esa situación QUABIT ha realizado durante esos años de crisis una adaptación de su estructura organizativa, para adecuarse a las circunstancias del sector, en un mercado con volúmenes más reducidos, más competitivo y con mayor presión en los márgenes de beneficios.

Durante los últimos meses del año 2014 y lo transcurrido del año 2015 han cambiado favorablemente las circunstancias en las que se mueve el mercado inmobiliario: crecimiento de la economía española, mejora en el índice de desempleo, menor prima de riesgo y menor coste de financiación. Los organismos nacionales e internacionales, así como los centros de estudios de entidades financieras plantean consenso en cuanto a las expectativas de mejora de los principales parámetros de la economía española. Este marco de mejora está atrayendo al capital exterior que está fluyendo hacia el mercado español y que está entrando con fuerza en el sector inmobiliario.

Teniendo en cuenta lo anterior, pese a estos elementos favorables, QUABIT no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se consolidarán estas perspectivas de mejora. En el supuesto de que la actividad económica no consolidara esta reactivación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT se podrían ver afectados de manera negativa.

b) Iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en los últimos ocho años, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, ha generado una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, ha provocado una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

Esta iliquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

c) Riesgos inherentes a la promoción

La Sociedad adquiere solares donde realizar promociones. La actividad de

promoción requiere inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes o dificultar que se vendan/alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio.

En consecuencia, la actividad de promoción está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadirlos riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

Por otra parte, aunque QUABIT realiza auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos no puedan aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría conllevar a una disminución de valor de los activos, con lo que la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT se podrían ver afectados de manera negativa.

d) Riesgos financieros

La actividad en el sector inmobiliario tiene una vinculación muy directa con el mercado de capitales, por lo que existen riesgos asociados a la evolución del mercado financiero, que se resumen a continuación:

Impacto en la demanda

En la mayoría de los casos, los compradores de bienes inmuebles financian al menos parte del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Un aumento de los tipos de interés incrementa los costes de los préstamos hipotecarios de los compradores y, en consecuencia, podría reducir su atractivo pudiendo ocasionar una disminución de la demanda de inmuebles.

En la actualidad, el Euribor se encuentra situado en mínimos históricos debido al afán del Banco Central Europeo (BCE) por inyectar liquidez al sistema. Un cambio de tendencia de los tipos de interés supondría que el coste financiero de los préstamos aumentaría, haciendo que éstos sean menos atractivos como forma de financiación para la adquisición de viviendas y, por tanto, reduciendo la demanda de viviendas, lo que podría retrasar la recuperación del sector y, por tanto, la capacidad de QUABIT para el desarrollo de sus promociones o la

venta de su stock de viviendas terminadas, lo que podría afectar negativamente en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

Impacto en los costes del Grupo QUABIT

Por otro lado, en tanto que el Grupo QUABIT acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, una subida de los tipos de interés incrementaría los costes financieros que tendría que soportar el Grupo, pudiendo afectar tanto a su posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

Así las cosas, un incremento de los tipos de interés podría también tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación.

En este sentido, hay que señalar que QUABIT no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

En cualquier caso, tras las reducciones de endeudamiento financiero que el Grupo QUABIT ha venido realizando en los últimos años, se ha reducido de forma significativa el impacto de una posible subida de tipos de interés. La sensibilidad del resultado del Grupo QUABIT al incremento o reducción de un 0,5% en el tipo de interés, habría supuesto un impacto negativo o positivo, respectivamente, en el resultado de 2014 de, aproximadamente, 1.700 miles de euros, como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a interés variable.

Riesgo de solvencia

La actividad del Grupo QUABIT requiere de un nivel importante de inversión, tanto para la adquisición y mantenimiento de bienes inmuebles como para acometer las actividades de promoción. Estas actividades están financiadas en un elevado porcentaje mediante deuda externa. A 31 de diciembre de 2014, el endeudamiento bancario o asimilado (deuda bancaria cedida a la Sociedad de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, en adelante "**SAREB**") del Grupo QUABIT ascendía a 340.093 miles de euros. De este importe, el correspondiente a la SAREB totalizaba 245.411 miles de euros a esa fecha

QUABIT ha gestionado su nivel de endeudamiento financiero durante los años de crisis del sector inmobiliario (desde el año 2007), adecuando el volumen y condiciones de la deuda a la capacidad de generación de flujos de caja.

Para ello se han acometido varios procesos de renegociación de endeudamiento

financiero, desde el año 2008, de forma que se ha reducido la deuda financiera consolidada desde los más de 1.500 millones de euros de junio de 2008 hasta los citados 340.093 miles de 31 de diciembre de 2014.

El último de estos procesos culminó el 24 de marzo de 2014 con la firma de un acuerdo de refinanciación basado en un acuerdo de términos y condiciones que consiguió la adhesión formal, el 20 de diciembre de 2013, por entidades acreedoras que representaban un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de QUABIT (ver detalle del alcance de la limitación de recurso en el apartado 10.3 de este Documento de Registro).

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con la SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidieran en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las acciones comprometidas con las entidades se implementaron en diciembre de 2013 y los primeros meses del año 2014. El efecto contable del registro de estas operaciones se reflejó parcialmente en el año 2013 y se completó en el primer trimestre de 2014.

La Reestructuración de la Deuda comportaba ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones y que se describen en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro. Asimismo, en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se incluye un mayor detalle de los términos de la reestructuración financiera.

Dicho lo anterior, la Sociedad redujo su deuda financiera de forma relevante, recondujo la totalidad de los vencimientos a diciembre de 2016 y habilitó la limitación de recurso como forma de liquidación de parte de la deuda restante.

Tras estos procesos, la deuda financiera consolidada del Grupo totalizaba 340.093 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y presentaba las siguientes características fundamentales:

- Los vencimientos de la deuda quedaron fijados para diciembre de 2016.
- Sobre la práctica totalidad de la deuda hay constituida garantía hipotecaria sobre Existencias o Inversiones Inmobiliarias y/o pignoratícia sobre participaciones de sociedades que forman parte del perímetro de consolidación o de las que están clasificadas como Activos disponibles para la venta del Balance de Situación Consolidado.
- Del total de la deuda: (i) 14.270 miles de euros corresponden a contratos habituales de préstamo con garantía hipotecaria y/o pignoratícia;(ii) deuda por un valor de 80.411 miles de euros tiene limitado el recurso al activo que la garantiza, en los términos que se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro y (iii) para 245.411 miles de euros se firmaron acuerdos de descuento por cancelación anticipada ligada a la venta de los activos que la garantizan, en condiciones de precio acordes al mercado.
- El mayor acreedor financiero del Grupo es la SAREB, cuya deuda totaliza (capital más intereses devengados a 31 de diciembre de 2014) 245.411 miles de euros.

QUABIT y la SAREB han llegado a un acuerdo para la reestructuración de este endeudamiento. Dicho acuerdo se ha materializado en la firma, el 23 de septiembre de 2015, de un acuerdo de refinanciación. Los términos principales del acuerdo alcanzado son los siguientes:

- En relación con la deuda asociada al stock de producto terminado, que totaliza 14,3 millones de euros, ambas entidades han consensuado fijar nuevos precios mínimos de venta que permitirán agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda se acuerdan las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda hasta el año 2022, y obligación de realizar el pago anticipado de 35,6 millones de euros antes de final de año, lo que permitirá liberar activos seleccionados por QUABIT

con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.

- Amortización ordinaria: QUABIT deberá amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales:

31 de julio de 2016	0,25 MM€
31 de julio de 2017	0,50 MM€
31 de julio 2018	5,00 MM€
31 de julio 2019	7,00 MM€
31 de julio 2020	10,00 MM€
31 de julio 2021	15,00 MM€
31 de julio 2022	64,25 MM€
Total	102.000 MM€

- Amortización anticipada obligatoria: QUABIT deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: (i) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Por excepción esto no será de aplicación a (a) la ampliación de capital por importe de hasta diez millones de euros (10.000.000 €) de nominal aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2015; y (b) a aquellas ampliaciones de capital de la Sociedad que sean ejecutadas como consecuencia de disposiciones del *Equity Line* dentro del año 2015.
- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.

QUABIT tiene previsto atender el pago del vencimiento en diciembre de 2015, total o parcialmente, mediante la captación de fondos en los mercados a través de distintas operaciones corporativas que se están estudiando, entre las que se encuentra la ampliación de capital aprobada en la Junta general de accionistas del día 30 de junio y de fondos a obtener de fórmulas de colaboración con inversores para proyectos específicos, que están en este momento en distintas fases de avance. En el caso de que este primer pago no fuera atendido al vencimiento, el acuerdo podría quedar sin efecto y la situación de la deuda volvería a estar en los términos anteriores a la firma del acuerdo.

Este acuerdo supone un cambio significativo de la situación financiero patrimonial de QUABIT. Tomando como referencia la deuda con entidades financieras a 31 de diciembre de 2014, por importe de 340.093 miles de euros, su estructura y planteamiento de cancelación sería el siguiente:

- Por un lado hay acuerdos vigentes de limitación de recurso para deuda por importe de 80.411 miles de euros. Llegado el vencimiento de esta deuda, previsto para diciembre de 2016, podrá cancelarse mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 31 de diciembre de 2014 de 103.842 miles de euros. La cancelación de la deuda por esta vía llevaría asociada también la baja de otros pasivos por importe de 8.126 miles de euros.
- Deuda de la SAREB por importe de 14.089 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se iría 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 aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda de la SAREB por importe de 231.322 miles de euros se cancelaría mediante el pago inicial de 35,6 millones de euros y los pagos anuales previstos en el nuevo calendario de vencimientos. Los descuentos asociados a estos calendarios de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias. Considerando el calendario de vencimientos ordinarios reflejado anteriormente (es decir, sin considerar posibles amortizaciones obligatorias o voluntarias), el efecto patrimonial tomando como referencia la deuda a 31 de diciembre de 2014 se distribuiría de la siguiente forma:

Año	Millones de euros
2015	40,7
2016	0,1
2017	0,3
2018	2,6
2019	3,6
2020	5,2
2021	7,8
2022	33,4
Total	93,7

- En cuanto a los restantes 14.271 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2016, está previsto que se establezcan condiciones similares a las acordadas para el resto de la deuda.

Adicionalmente y teniendo en consideración otros aspectos del acuerdo firmado

con la SAREB, esta estructura de deuda financiera llevará aparejados los efectos relevantes siguientes:

- Se produciría un efecto patrimonial positivo neto del pago de la deuda con limitación de recurso entregando activos y del diferencial entre el importe de los pagos previstos en el plan de amortización y la deuda cancelada con SAREB. Este efecto patrimonial se iría distribuyendo en el tiempo en la medida en que se vayan atendiendo los vencimientos de la deuda.
- Con el primer pago a realizar a la SAREB en diciembre de 2015 se liberarían activos estratégicos a corto plazo sobre los que podrían iniciarse proyectos de forma inmediata.
- Se flexibilizan las restricciones actuales a la asunción de mayor endeudamiento, lo que redundará en la mayor capacidad para el desarrollo del plan de negocio.
- Se flexibiliza la distribución de dividendos.

En todo caso si el plan de negocio de la Sociedad no se cumpliera como consecuencia de una evolución desfavorable del comportamiento del mercado inmobiliario, la Sociedad podría encontrar dificultades para atender el servicio de su deuda, pudiendo verse obligada a obtener fondos adicionales (por ejemplo mediante ampliaciones de capital) o a renegociar la deuda con sus acreedores.

e) *Riesgos asociados a la financiación de proyectos*

La actividad inmobiliaria es una actividad intensa en necesidades de capital para abordar nuevos proyectos, ya sea en la fase de adquisición de activos o de su desarrollo. La ejecución de esos nuevos proyectos tiene, por tanto, una gran dependencia de los mercados de capitales a los que debe acudir para la obtención de los fondos necesarios para acometerlos. Por lo tanto, el ritmo de inicio de nuevos proyectos puede quedar ralentizado en la medida en que los mercados de capitales presenten movimientos tendentes a posiciones restrictivas de concesión de créditos o de captación, por otras vías, de flujos de inversión.

f) *Alta competitividad en el sector inmobiliario*

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de QUABIT son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el

futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios, al igual que ha ocurrido en los últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario así como, actualmente, la SAREB. Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Otra cuestión que ha afectado a la mayor competitividad del sector inmobiliario es la SAREB, una sociedad creada para gestionar casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera. Conforme a sus principios fundacionales, dicha entidad cuenta con un periodo de quince años para acometer sus objetivos: vender los activos buscando la máxima rentabilidad para sus accionistas.

Esta competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, así como podría dificultar, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de activos, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo QUABIT.

g) *Cambios sustanciales en las leyes*

Las actividades inmobiliarias del Grupo QUABIT están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo QUABIT modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo QUABIT.

Por otra parte, y a pesar de la extensa experiencia del Grupo QUABIT en los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para sus proyectos, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones y, por tanto, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, no hay garantía de que se concedan a su debido tiempo. También puede darse el caso de que, una vez aprobados los planes urbanísticos y los instrumentos de gestión y ejecución, y concedidas las licencias urbanísticas,

éstos sean impugnados por terceros (incluidas otras Administraciones territoriales). Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar al Grupo QUABIT la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

Por último, para las empresas del sector inmobiliario ha tenido especial relevancia desde el año 2014, a efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre, 5/2010 de 31 de marzo, Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 marzo de 2014, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.

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

Posteriormente, el Real Decreto Ley 5/2010 de 31 de marzo, el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero, el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 de marzo, prorrogaron la vigencia de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de Diciembre, anteriormente mencionado, de manera que ésta ha quedado extendida para el año 2014. Si bien la vigencia de esta norma queda extendida sólo hasta 31 de diciembre de 2014 y no ha sido renovada a la fecha de emisión de este Documento de Registro, dada la situación patrimonial actual de QUABIT, con patrimonio neto contable positivo a 31 de marzo de 2015 por valor de 37,8 millones de euros (con un capital social de 14,8 millones de euros), la exposición al riesgo de una no renovación de esta

disposición se ha reducido considerablemente.

h) Sujeción a disposiciones medioambientales

Las Administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las Administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales o puedan llegar a suponer algún impacto sobre sus actividades.

La regulación sobre la contaminación de los suelos dispone que la obligación de limpieza de los suelos contaminados se basa en el principio de que la persona que haya causado la contaminación es la responsable, correspondiendo a la Administración autonómica del lugar donde se sitúen los terrenos la tramitación del correspondiente expediente. Si la persona causante de la contaminación no puede ser identificada, la responsabilidad subsidiaria corresponderá, en primer lugar, al propietario de los terrenos o, en segundo lugar, al poseedor, por ese orden. Sin perjuicio de que la Sociedad realiza las tareas de comprobación que estima necesarias en relación con la contaminación de los suelos que adquiere y gestiona, si resultaran contaminados suelos de su propiedad o bajo su posesión y no fuera posible identificar la persona causante de la contaminación, la Sociedad podría ser considerada responsable de esa contaminación. El coste de las actuaciones de eliminación, limpieza de la contaminación o investigación requeridas podría ser elevado. En caso de que, allí donde existan suelos contaminados, no se procediese a una descontaminación total y se adoptasen las medidas oportunas para evitar nueva contaminación, ello podría dificultar la venta o el alquiler del inmueble afectado o la posibilidad de obtener financiación utilizando dicho inmueble como garantía.

Adicionalmente, habrá que estar a las exigencias medioambientales establecidas y que lleguen a establecerse en las correspondientes normas, planes o instrumentos jurídicos en relación a la protección de ecosistemas, la fauna y la flora y los recursos naturales (entre otros, con relación a parques naturales, parajes protegidos o incluidos en alguna red natural de especial relevancia ambiental, aprovechamiento de recursos hídricos, vertidos de aguas residuales, producción, depósito y gestión de residuos, etc.). Si alguna de las actividades o de los activos de la Sociedad se viese afectado por tales exigencias medioambientales, ello podría tener un impacto en el desarrollo de su actividad así como podría suponer costes adicionales.

A día de hoy el Grupo QUABIT no se ha visto inmerso en ningún tipo de reclamación basada en cuestiones medioambientales.

Un cambio sustancial en la normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que QUABIT modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

i) Riesgos derivados de deterioros en la construcción

De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio. Además, los tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ("**Ley de Ordenación de la Edificación**"), obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. En virtud de esta norma, las personas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

4. Riesgo patrimonial

Tal como se indica en el Punto 10.1 Recursos de capital, de este Documento de Registro, QUABIT presentaba a 31 de diciembre de 2012 y 2013 un patrimonio neto contable negativo, a nivel individual, de 46.659 miles de euros y 18.819 miles de euros, respectivamente. Sin embargo en ninguno de los dos periodos la Sociedad estuvo dentro de los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital. En el año 2012 y 2013 los efectos del Real Decreto Ley 10/2008 y sus sucesivas prórrogas, que establecían que determinadas pérdidas por deterioro no fueran computables a efectos de lo previsto en los citados artículos, hacían que el patrimonio neto a esos efectos estuviera por encima de los límites establecidos en ellos (ver detalle en el Punto 10.1). Esta situación patrimonial negativa se corrigió en el año 2014 por el efecto derivado de varias ampliaciones de capital y el Resultado del ejercicio, derivado de

los efectos de las operaciones de refinanciación, de forma que pasó a ser positivo en un valor de 40.200 miles de euros. A 30 de junio de 2015 el Patrimonio neto contable de QUABIT ha pasado a ser 30.458 miles de euros, por las pérdidas del ejercicio. Estas pérdidas derivan de la situación de tránsito en la que se encuentra la Sociedad ya que los proyectos que se han iniciado recientemente requieren un periodo de maduración hasta el momento en que puedan registrarse las ventas (momento en que se entreguen las viviendas promovidas o a promover) y, por tanto, los resultados de las mismas.

II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)

PUNTO 1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro

D. Félix Abánades López, en su calidad de Consejero Delegado de la Sociedad y especialmente facultado para ello, en nombre y representación de Quabit Inmobiliaria, S.A., con C.I.F. A-96911482 y domicilio a efectos de notificaciones en Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid, (en adelante, "**QUABIT**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), asume la responsabilidad del contenido del presente documento de registro (en adelante, el "**Documento de Registro**"), en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 21 de septiembre de 2015, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2015.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro

D. Félix Abánades López, en nombre y representación del Emisor, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

PUNTO 2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de la Sociedad para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de QUABIT, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de los años 2014, 2013 y 2012 han sido auditadas por la firma Ernst&Young, S.L., (en adelante, "**EY**") domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, con C.I.F. B-78970506, inscrita

en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12.749, libro 0, folio 215, sección 8ª, hoja M-23123, inscripción 116, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S-0530.

2.2 Renuncia o cese de los auditores

Los auditores no han renunciado ni han sido apartados de sus funciones durante el período cubierto por la información histórica a la que hace referencia el presente Documento de Registro.

Asimismo, en la Junta General de Accionistas de QUABIT, celebrada el 30 de junio de 2015, se acordó, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría, reelegir a EY como auditores de los estados financieros individuales y consolidados de QUABIT, por el plazo de un año.

PUNTO 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera contenida en el presente apartado se expresa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF").

En las siguientes tablas se recogen las magnitudes financieras y operativas más relevantes de las Cuentas Anuales Consolidadas auditados por EY y/o los Informes de Gestión Consolidados correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Los importes incluidos para los ejercicios 2012 y 2013 son importes auditados, no reexpresados.

- **Magnitudes financieras**

CUENTA DE RESULTADOS (En miles de euros)	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
Importe Neto de la Cifra de Negocio	55.222	181.075	(69,5%)	361.593	(49,9%)
EBITDA	71.429	(4.416)	1.717,5%	(11.788)	62,5%
Resultado Financiero	(10.214)	10.100	(201,1%)	(60.813)	116,6%
Resultado Antes de Impuestos	47.283	6.940	581,3%	(76.774)	109,0%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	53.094	7.017	656,6%	(76.725)	109,1%

BALANCE DE SITUACIÓN (En miles de euros)	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
Total activo no corriente	78.834	78.587	(0,3%)	117.674	(33,2%)
Total activo corriente	385.026	610.754	(37,0%)	956.503	(36,1%)

TOTAL ACTIVO	463.860	689.341	(32,7%)	1.074.177	(35,8%)
Patrimonio neto	36.487	(24.150)	251,1%	(42.558)	43,3%
Total pasivo no corriente	66.940	45.136	48,3%	74.829	(39,7%)
Total pasivo corriente	360.433	668.355	(46,1%)	1.041.906	(35,9%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	463.860	689.341	(32,7%)	1.074.177	(35,8%)

ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO					
	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
(En miles de euros)					
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.712	28.870	(10,9%)	48.785	(40,8%)
Deudas con entidades de crédito corriente	314.381	558.614	(43,7%)	931.815	(40,1%)
TOTAL DEUDA BRUTA	340.093	587.484	(42,1%)	980.600	(40,1%)
Tesorería y Equivalentes	4.692	8.042	(41,7%)	2.435	230,3 %
TOTAL DEUDA NETA	335.401	579.442	(42,1%)	978.165	(40,8%)

- **Magnitudes operativas**

VIVIENDAS ENTREGADAS					
	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
(En unidades)					
Escrituras del periodo (viviendas)	92	223	(58,7%)	111	100,9%

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO					
	2014	2013	% Var. '14-'13	2012	% Var. '13-'12
(En miles de euros)					
Gestión de Suelo	40.372	155.588	(74,1%)	331.653	(53,1%)
Promoción Residencial	14.561	23.884	(39,0%)	27.714	(13,8%)
Patrimonio en Explotación	227	1.157	(80,3%)	2.197	(47,3%)
Otros	62	446	(86,1%)	29	1.438,8%
Total	55.222	181.075	(69,5%)	361.593	(49,9%)

Una parte significativa de las escrituras de entregas de viviendas y de la cifra de negocio de estos años corresponde a operaciones de venta de activos realizadas con entidades financieras o sociedades de sus grupos de empresas. El impacto de esas operaciones se detalla en el apartado 6.1.B del presente Documento de Registro. Se resume a continuación, el impacto de estas operaciones en las dos magnitudes (entregas de viviendas e importe neto de la cifra de negocios) de la tabla anterior:

- Viviendas entregadas en operaciones con entidades financieras: 30, 201 y 84 en los años 2014, 2013 y 2012, respectivamente.
- Importe neto de la cifra de negocios asociada a operaciones realizadas con entidades financieras: 40.372 miles de euros, 151.533 miles de euros y

332.240 miles de euros en los años 2014, 2013 y 2012, respectivamente.

3.2 Información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios

A la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, Grupo QUABIT ha publicado su Informe Financiero semestral correspondiente al primer semestre de 2015.

En la siguiente tabla se recogen las magnitudes más relevantes de la actividad del Grupo QUABIT en el primer semestre de 2015. En el apartado 20.6 del presente Documento de Registro se incluye un mayor detalle del contenido de dicho Informe Financiero semestral.

- **Magnitudes Económico-Financieras**

(En miles de euros)	30/06/2015	30/06/2014	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	4.108	50.362	(91,8%)
EBITDA	(5.882)	71.630	(108,2%)
Resultado Financiero	(2.895)	(5.784)	49,9%
Resultado Antes de Impuestos	(6.321)	62.011	(110,2%)
Resultado Neto Atribuible a la Sociedad	(6.030)	62.326	(109,7%)

BALANCE DE SITUACIÓN

(En miles de euros)	30/06/2015	31/12/2014	Variación
Total activo no corriente	78.879	78.834	0,1%
Total activo corriente	376.520	385.026	(2,2%)
TOTAL ACTIVO	455.399	463.860	(1,8%)
Patrimonio neto	31.671	36.487	(13,2%)
Total pasivo no corriente	64.708	66.940	(3,3%)
Total pasivo corriente	359.020	360.433	(0,4%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	455.399	463.860	(1,8%)

(En miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.751	25.712	0,2%
Deudas con entidades de crédito corriente	312.688	314.381	(0,5%)
TOTAL DEUDA BRUTA	338.439	340.093	(0,5%)
Tesorería y Equivalentes	3.025	4.962	(35,5%)
TOTAL DEUDA NETA	335.414	335.401	0,0%

- **Magnitudes Operativas**

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

(En miles de euros)	30/06/2015	31/3/2014	Variación
Gestión de Suelo	-	40.372	(100,0%)
Promoción Residencial	3.961	9.829	(59,7%)
Patrimonio en Explotación	102	124	(17,7%)
Otros	45	37	21,6%
TOTAL	4.108	50.362	(91,8%)

El análisis de la variación de todas las magnitudes de la Cuenta de Resultados Consolidada está condicionado por el impacto extraordinario que se registró en el primer semestre de 2014 derivado de las operaciones de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero que se firmaron en ese periodo. El impacto positivo en el Resultado Neto del Grupo registrado en el primer semestre de 2014, como consecuencia de esas operaciones, fue de 76,5 millones de euros. Asimismo, el 95,5 % de la cifra de negocio registrada en el primer semestre de 2014 derivaba de esas operaciones.

La pérdida neta de 6,3 millones de euros del primer semestre de 2015 refleja la situación de tránsito en que se encuentra el Grupo en este momento. Tras cerrar en 2014 el acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero, el Grupo está retomando su actividad en nuevos proyectos, que requieren de un periodo de maduración hasta que comiencen a reflejarse en la Cuenta de Resultados.

En cuanto a la cifra de negocio del primer semestre de 2015 corresponde en su mayor parte al registro de ventas por entrega de viviendas, con los siguientes datos comparados con el primer semestre de 2014.

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30/06/2015	30/06/2014	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	32	52	(38,5%)

En el primer semestre del año 2015, se han entregado 32 viviendas: 27 viviendas de la sociedad dependiente Parque las Cañas, ubicadas en la promoción M-2 de Guadalajara, y 5 viviendas de la sociedad dependiente Iber Activos Inmobiliarios de las que 4 corresponden a la promoción Parque los Tilos Fase II de Zaragoza y 1 a la promoción Lathia en Sant Cugat. Si bien hay una reducción del 38,5 % en relación con el número de viviendas entregadas en el primer semestre del año 2014, debe tenerse en consideración que en este periodo se entregaron 30 viviendas en una operación realizada con una sociedad vinculada a una entidad financiera, dentro del proceso de reestructuración del endeudamiento de la Sociedad Dominante, mientras que en el año 2015 no se han realizado operaciones de este tipo.

PUNTO 4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo inherentes a QUABIT y los propios de su sector de actividad, se encuentran recogidos en el apartado I "Factores de Riesgo".

PUNTO 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1 Historia y evolución de la Sociedad

5.1.1 Nombre legal y comercial de la Sociedad

La denominación social del emisor es Quabit Inmobiliaria, S.A., según se establece en el artículo 1º de sus Estatutos Sociales. La Sociedad opera comercialmente bajo la denominación de "Quabit Inmobiliaria".

5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 27.993, folio 105, sección 8ª, hoja M-504.462.

5.1.3 Fecha de constitución y período de actividad de la Sociedad, si no son indefinidos

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura de fecha 29 de septiembre de 1999, bajo el nombre de Terra Canet, S.A., otorgada ante el Notario de Valencia D. Alberto Domingo Puchol, con el número 4.189 de su protocolo. Antes de adoptar su denominación actual, también se denominó Astroc Mediterráneo, S.A. y Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Adoptó su denominación actual mediante la escritura otorgada el 1 de julio de 2010 ante el Notario de Madrid D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 1.404 de su protocolo.

5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Calle Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, y su número de teléfono es el (+34) 91.436.48.98.

Respecto a la legislación aplicable, QUABIT tiene forma jurídica de sociedad anónima, rigiéndose por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**" o "**LSC**"), y su normativa de desarrollo.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad que se resume a continuación:

A. Derecho inmobiliario general

En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley de Ordenación de la

Edificación, impone determinadas obligaciones y responsabilidades a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotor y constructor, entre otros).

La citada Ley ha sido completada por el "Código Técnico de la Edificación" aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Este Código desarrolla la Ley de Ordenación de la Edificación en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).

En caso de división horizontal de un edificio de oficinas o viviendas o de un centro comercial (que deberá formalizarse en escritura pública), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.

En cuanto a los contratos de arrendamientos urbanos para uso distinto del de vivienda, éstos se rigen de forma imperativa por los Títulos I, IV y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y por la voluntad de las partes recogida en los mismos; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley y, supletoriamente, al Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil resulta de aplicación en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.

Asimismo, resulta de aplicación, entre otras normas, la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, y la Ley 57/1968, de 27 de julio, que imponen ciertas obligaciones en el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (de forma que dichas cantidades, salvo que sean avaladas, resultan indisponibles y deben custodiarse en cuentas bancarias separadas), el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

Finalmente, a nivel nacional, debe destacarse el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante, "**Ley del Suelo**").

B. Derecho urbanístico

Cualquier desarrollo inmobiliario en España está sometido a numerosas leyes y reglamentos, tanto de carácter estatal como autonómico, así como a las

determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

En España, de acuerdo con nuestra Constitución, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas (artículos 148.1.3 de la Constitución y todos los estatutos de autonomía). Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción (si bien, en ocasiones, es necesaria la concurrencia de autoridades autonómicas tal y como acontece con la aprobación del planeamiento de carácter general), así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos.

Asimismo, hay que tener en cuenta que el ámbito nacional resulta de aplicación: (i) en cuanto a legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, la Ley del Suelo; el Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y (ii) en cuanto a legislación urbanística supletoria, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y reglamentos de desarrollo; es decir, el Real Decreto 2187/1978; el Real Decreto 2159/1978 y el Real Decreto 3288/1978.

Adicionalmente, el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, siendo, generalmente, diferente en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción, y la denominación de dichos permisos, suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de la Sociedad

Constitución e inicio de actividad de la Sociedad

La Sociedad se fundó en Valencia en 1999 con la denominación Terra Canet, S.A. y un capital social inicial de 61.000 euros. En un principio, la actividad de la Sociedad se desarrolló en el ámbito de la promoción, construcción y venta de todo tipo de inmuebles, centrandose su actividad en la población valenciana de Canet de

Berenguer y extendiendo sus actividades posteriormente al resto de la Comunidad Valenciana. En ese mismo año, los fundadores vendieron la totalidad de sus acciones a CV Capital, S.L. y a Capital Madrid, S.L. que quedaron como accionistas de las Sociedad con un 99% y un 1%, respectivamente.

La denominación inicial de la Sociedad fue modificada por la de Astroc Mediterráneo, S.A. en el año 2003. A partir de entonces, y durante todo el año 2004, la Sociedad, dedicó gran parte de su actividad a la actividad constructora, centrándose en especial en la construcción de obras de carácter privado y teniendo la actividad de promoción un carácter puntual. A mediados del 2004 se llevó a cabo un aumento de capital por el que se aumentó el mismo hasta los 6.000.000 de euros.

En 2005 la actividad de gestión del suelo fue por el contrario la principal fuente de ingresos, quedando desde entonces la actividad de construcción relegada a un segundo plano. Durante estos años, la Sociedad realizó una gran parte de sus operaciones con promotoras que formaban parte del Grupo CV Capital, que era al que la Sociedad pertenecía entonces.

A finales de 2005, el Grupo CV Capital acometió una importante reestructuración corporativa y decidió agrupar toda su actividad inmobiliaria nacional más significativa bajo la Sociedad con vistas a la posible salida a bolsa de ésta. En este contexto, a principios de 2006, se llevó a cabo un aumento de capital por el que se aumentó el mismo hasta los 24.238.000 euros y posteriormente se procedió a realizar una operación de reducción del valor nominal de las acciones sin variación del capital social (*split*), por la cual se redujo el valor nominal de 1.000 euros a 0,20 euros por acción. Por esta operación el capital pasó de estar representado en 24.238 acciones a estar representado por 121.190.000 acciones.

Salida a Bolsa

El 24 de mayo de 2006, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Con su salida a bolsa, la Sociedad buscaba su institucionalización, dotándose de reconocimiento y posibilitando el acceso a nuevas fuentes de financiación.

Completado el proceso de salida a bolsa, la Sociedad se embarcó en un ambicioso proceso de expansión que le llevó, a finales de 2006, a formalizar la adquisición de un 49,84% de Rayet Promoción, S.L., sociedad filial de Grupo Rayet, S.A., y del 49,99% de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L., filial inmobiliaria del Banco Sabadell. Rayet Promoción, S.L. era una empresa inmobiliaria líder del sector en la zona centro de España que contaba con una considerable cartera de promociones en curso y una importante bolsa de suelo urbanizable y urbano en el denominado Corredor del Henares, siendo ésta una de las principales zonas de expansión demográfica de Madrid, así como en otras zonas periféricas de la capital

consideradas de carácter estratégico. Por su parte, Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. era una empresa inmobiliaria cuyos activos estaban concentrados en la zona de Cataluña así como en otros puntos estratégicos de la geografía española.

Asimismo, el 13 de diciembre de 2006, Grupo Rayet, S.A. entró en el accionariado de la Sociedad tras la adquisición a CV Capital, S.L. de 6.180.690 acciones, representativas del 5,01% de su capital social. Esta participación se vio más tarde incrementada hasta un 10,10% tras la adquisición a CV Capital, S.L., el 16 de mayo de 2007, de otras 6.059.500 acciones de la Sociedad.

Fusión

El 4 de junio de 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó encomendar al Consejero Delegado el inicio de los trámites preparatorios para la fusión de la Sociedad con determinadas filiales, atendiendo a la complementariedad de sus negocios con el de la Sociedad y del elevado porcentaje de participación de ésta en las mismas.

Atendiendo al interés que para la Sociedad mostraba esta operación, y siguiendo la propuesta del Consejo de Administración, el 7 de febrero de 2008 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el proyecto de fusión por absorción con dieciséis (16) sociedades del Grupo y dos (2) sociedades no participadas por la Sociedad (en adelante, la "**Fusión**"). Adicionalmente, la citada Junta General acordó modificar la denominación social de la Sociedad por la de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

La Fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo de 2008, siendo efectiva desde dicha fecha.

Las sociedades absorbidas por QUABIT, la participación que tenía en ellas la Sociedad y el método por el que consolidaban con anterioridad a la Fusión se detallan a continuación:

Sociedad Absorbida	Participación		Sociedad titular de la participación (*)	Método de consolidación
	Directa	Indirecta		
Landscape Nózar, S.L.	-	50,00%	(i)	Integración proporcional
Urbehispania, S.L.	50,00%	-	(iv)	Integración proporcional
San Joan de Moró, S.L.	50,00%	-	(iv)	Integración proporcional
Almenamar, S.L.	99,17%	-	(iv)	Integración global
Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L.	99,90%	-	(iv)	Integración global
C. Valenciana de Desarrollos	-	99,99%	(ii)	Integración global

Sociedad Absorbida	Participación		Sociedad titular de la participación	Método de consolidación
	Directa	Indirecta (*)		
Integrados, S.L.				
Fincas Monfort, S.L.	99,00%	-	(iv)	Integración global
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	60,00%	-	(iv)	Integración global
Nova Oropesa del Mar, S.L.	99,99%	-	(iv)	Integración global
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	99,50%	-	(iv)	Integración global
Landscape Promocions Immobiliàries, S.L.	49,99%	-	(iv)	Integración global
Landscape Augusta, S.L.	-	100%	(i)	Integración global
Landscape Serveis Immobiliaris, S.A.	-	100%	(i)	Integración global
Landscape Inversions, S.L.	-	100%	(i)	Integración global
Rayet Promoción, S.L.	49,84%	-	(iv)	Integración global
Europromociones Mediterráneas, S.A.	-	99,99%	(iii)	Integración global
Courrent Assets, S.L.	-	-	(v)	-
Alramaev, S.L.	-	-	(v)	-

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación:

- (i) Landscape Promocions Immobiliàries, S.L.
- (ii) Haciendas del Mediterráneo, S.L.
- (iii) Rayet Promoción, S.L.
- (iv) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- (v) No formaban parte del Grupo QUABIT.

La Fusión se realizó mediante la absorción por parte de QUABIT, con disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a la Sociedad. A efectos de atender a la ecuación de canje, la Junta General de QUABIT de 7 de febrero de 2008 aprobó ampliar su capital social por un importe 36.118.736,20 euros, mediante acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de un 1,63328 euros por acción, de la misma y clase y serie de las que estaban en circulación con anterioridad a la Fusión. Como resultado de dicho aumento, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 60.356.736,20 euros.

Como consecuencia de la absorción de Rayet Promoción, S.L. por QUABIT en virtud de la Fusión, Grupo Rayet, S.A. (propietario entonces de 12.240.190 acciones representativas del 10,1% del capital social de QUABIT) pasó a ser titular de 121.592.888 acciones representativas del 40,29% del capital social de la Sociedad. Debido a lo anterior, el 28 de marzo de 2008 Grupo Rayet, S.A. solicitó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "CNMV") una dispensa a la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria de acciones de la Sociedad, alegando para ello la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 8(g) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores. La CNMV, mediante acuerdo adoptado en su sesión del día 16 de abril de 2008, concedió a Grupo Rayet, S.A. la dispensa solicitada.

Ampliación de capital de 2008

Además de la Fusión, la Junta General celebrada el 7 de febrero de 2008 acordó aumentar el capital social por un importe de 33.687.479,60 euros, mediante la emisión de 168.437.398 nuevas acciones ordinarias de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 4,80 euros por acción, con los mismos derechos y obligaciones que las acciones en circulación. Dicho aumento buscaba fortalecer los fondos propios de la Sociedad y aliviar su carga financiera, acordándose el desembolso del mismo en dos tramos, uno con aportaciones dinerarias y otro mediante compensación de créditos mediante la capitalización del préstamo subordinado por importe de 431.030.000 euros titularidad de CV Capital, S.L. (en adelante, el "**Aumento de Capital de 2008**").

No obstante lo anterior, y a la vista de la evolución negativa del precio en bolsa de la acción de la Sociedad (que dificultaba el ejercicio del derecho de suscripción preferente en el Aumento de Capital de 2008, haciendo prácticamente inviable su ejecución), las Juntas Generales celebradas el 24 de junio de 2008 y 27 de noviembre de 2008 acordaron modificar los términos del Aumento de Capital de 2008 reduciendo el precio por acción. Finalmente, el citado Aumento de Capital de 2008 fue en parte dinerario, por importe de 38.583.603,36 euros, y en parte por compensación de créditos siendo los acreedores las mercantiles Grupo Rayet, S.A. y Martibalsa, S.L., quienes eran los últimos cesionarios del antes citado préstamo subordinado titularidad inicialmente de CV Capital, S.L. por importe de 431.030.000 euros. Tras dicha capitalización de créditos no quedó crédito vivo a favor de CV Capital, S.L. dado que el préstamo subordinado fue totalmente cancelado en dicha ampliación.

En consecuencia, el importe nominal de la citada ampliación de capital ascendió a un nominal de 195.672.334,40 euros, correspondiendo el importe de la prima de emisión a 273.941.268,16 euros. Todo ello, mediante la emisión de 978.361.672 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,28 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones en circulación. Como resultado de dicho aumento, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 256.029.070,60 euros. El aumento se elevó a público mediante escritura otorgada en fecha 6 de febrero de 2009 por el Notario de Valencia, D. Alberto Domingo Puchol, con el número 261 de los de su protocolo.

Cambio de denominación

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad cambió de marca comercial pasando a ser "Quabit Inmobiliaria". Este cambio supuso un paso más en el proceso de reorganización de la Sociedad, sus líneas de actividad y correspondiente estructura de marcas, iniciado durante el ejercicio 2009.

En el marco de dicho proceso, la Sociedad también modificó su denominación social por la actual y trasladó el domicilio social de Valencia a Madrid, todo ello conforme a los acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas de 22 de junio de 2010.

Reducción de capital 2012

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, de fecha 26 de abril de 2012, aprobó una reducción de capital por importe de 243.227.617,07 euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas (mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 0,20 euros por acción, a 0,01 euros por acción). Este acuerdo fue elevado a escritura pública el 19 de junio de 2012 e inscrito en el Registro Mercantil el 1 de agosto de 2013. Como resultado de dicha reducción, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 12.801.453,53 euros.

Por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 30 de agosto de 2012, en uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2012, se solicitó la exclusión de cotización de las acciones de QUABIT de las Bolsas de Valores de Barcelona y Bilbao con efectos al día 16 de octubre de 2012. A partir de dicha fecha, las acciones de la Sociedad cotizan únicamente en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

Contrato de Línea de Capital y ampliaciones de capital de 2013 a 2015

Con el fin de contar con un instrumento de financiación en el marco de una estructura flexible que permitiera a la Sociedad atender a sus necesidades de capital, la Sociedad firmó con fecha 21 de mayo de 2013 un contrato de línea de capital (en adelante, el "**Contrato de Línea de Capital**") con GEM Capital SAS (en adelante, "**GEM**") y GEM Global Yield Fund LLC SCS (en adelante, "**GEM GYF**").

Como contraprestación por la firma del Contrato de Línea de Capital, la Sociedad debía satisfacer a GEM GYF un importe de 1.900.000 euros. En la Junta General de Accionistas de QUABIT celebrada el 26 de junio de 2013, se acordó el aumento del capital social mediante la compensación de dicha deuda, lo que supuso el aumento del capital social desde los 12.801.453,53 euros hasta la cifra de 13.093.761,22 euros.

En base a dicho contrato se ha procedido, mediante los correspondientes acuerdos del Consejo de Administración, a ampliar el capital social en doce ocasiones, en las fechas y por los importes que se resumen en la siguiente tabla:

Nº	Fecha Acuerdo	Importe Ampliación (nominal)	Nº de acciones emitidas	Importe Desembolso (nominal más prima)	Importe efectivo de las acciones	Capital Social Resultante Ampliación
1.	1/10/2013	180.000,00€	18.000.000	1.651.950€	0,092 €	13.273.761,22€
2.	7/10/2013	112.307,69€	11.230.769	1.108.103€	0,099 €	13.386.068,91€
3.	31/10/2013	200.000,00€	20.000.000	3.287.200€	0,164 €	13.586.068,91€
4.	23/12/2013	200.000,00€	20.000.000	2.340.000€	0,117 €	13.786.068,91€
5.	13/01/2014	100.000,00€	10.000.000	1.220.000€	0,122 €	13.886.068,91€
6.	21/01/2014	142.307,69€	14.230.769	1.733.308€	0,122 €	14.028.376,60€
7.	27/03/2014	292.307,69€	29.230.769	3.867.614€	0,132 €	14.320.684,29€
8.	23/06/2014	106.078,40€	10.607.840	1.222.023€	0,115 €	14.426.762,69€
9.	9/07/2014	14.520,83€	1.452.083	164.158€	0,113 €	14.441.283,52€
10.	24/11/2014	194.871,80€	19.487.180	1.488.820,55€	0,076 €	14.636.155,32€
11.	3/03/2015	194.871,80€	19.487.180	1.730.461,58€	0,089 €	14.831.027,12€
12.	8/07/2015	232.569,12€	23.256.912	2.085.777,68€	0,090 €	15.063.596,24€

Todos los referidos acuerdos fueron debidamente formalizados y las correspondientes escrituras de elevación a público de acuerdos sociales resultaron inscritos en el Registro Mercantil de Madrid, como paso previo a la admisión a cotización de las correspondientes acciones creadas en todas y cada una de las ampliaciones de capital, tal como ha informado al mercado mediante la publicación en los correspondientes Hechos Relevantes.

En consecuencia, desde la firma del Contrato de Línea de Capital hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha hecho doce (12) solicitudes de capital y se ha utilizado la citada línea de liquidez por un importe total de 21.899 miles de euros, de los cuales, 18.083 miles de euros se dispusieron hasta el año 2014, y 3.816 miles de euros en el año 2015. Por lo tanto el importe disponible de la línea de capital es, a esta fecha y hasta su vencimiento en 19 de agosto de 2016, de 66.158 miles de euros.

Procesos de reestructuración de endeudamiento financiero

Con el inicio de la crisis económica general y del sector inmobiliario en el año 2008, comienza un periodo que se caracteriza por la continua y progresiva reducción de la demanda de activos inmobiliarios, con la consiguiente disminución en la generación de flujos de caja operativos. Esto llevó a QUABIT a la necesidad de adecuar la estructura de financiación ajena a las perspectivas de generación de caja asociadas a la nueva situación.

Para ello se acometieron sucesivos procesos de reestructuración de deuda financiera que culminaron en los años 2008, 2009, 2012 y 2014. En el apartado 10.3 de este Documento de Registro se detallan los procesos culminados entre los años 2012 y 2014 (ver detalle del alcance de la limitación de recurso en el apartado 10.3 de este Documento de Registro). Se pueden destacar cuatro elementos como resumen de estos procesos:

- Se arbitraron medidas para reducir el nivel de endeudamiento que fueron clave para pasar de una deuda bruta consolidada post- fusión (junio de 2008) de 1.522 millones de euros a una deuda de 340 millones de euros a 31 de diciembre de 2014.

- Se fueron aplazando los plazos de amortización y los vencimientos de la deuda, tomando como referencia la potencial generación de caja de acuerdo con los planes de tesorería adaptados a las proyecciones que razonablemente podían estimarse en este periodo de crisis e incertidumbre.
- Se simplificó el esquema de la deuda financiera, pasando de una estructura que combinaba deuda sindicada con deuda bilateral al esquema actual en el que la totalidad de la deuda está bilateralizada, con las consiguientes ventajas operativas a la hora de poner en valor los activos de la compañía.
- Se fueron habilitando instrumentos de generación de liquidez para afrontar los gastos operativos de la compañía y la finalización de los proyectos que estuvieran en curso en cada momento.

El último de estos procesos culminó el 24 de marzo de 2014 con la firma de un acuerdo de refinanciación basado en un acuerdo de términos y condiciones que consiguió la adhesión formal, el 20 de diciembre de 2013, por entidades acreedoras que representaban un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de QUABIT (ver detalle del alcance de la limitación de recurso en el apartado 10.3 de este Documento de Registro).

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con la SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidieran en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las acciones comprometidas con las entidades se implementaron en diciembre de 2013 y los primeros meses del año 2014. El efecto contable del registro de estas operaciones se reflejó parcialmente en el año 2013 y se completó en el primer trimestre de 2014.

La Reestructuración de la Deuda comportaba ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones y que se describen en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro. Asimismo, en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se incluye un mayor detalle de los términos de la reestructuración financiera.

Dicho lo anterior, la Sociedad redujo su deuda financiera de forma relevante, recondujo la totalidad de los vencimientos a diciembre de 2016 y habilitó la limitación de recurso como forma de liquidación de parte de la deuda restante.

Tras estos procesos, la deuda financiera consolidada del Grupo totalizaba 340.093 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y presentaba las siguientes características fundamentales:

- Los vencimientos de la deuda quedaron fijados para diciembre de 2016.
- Sobre la práctica totalidad de la deuda hay constituida garantía hipotecaria sobre Existencias o Inversiones Inmobiliarias y/o pignoraticia sobre participaciones de sociedades que forman parte del perímetro de consolidación o de las que están clasificadas como Activos disponibles para la venta del Balance de Situación Consolidado.
- Del total de la deuda: (i) 14.270 miles de euros corresponden a contratos habituales de préstamo con garantía hipotecaria y/o pignoraticia; (ii) deuda por un valor de 80.411 miles de euros tiene limitado el recurso al activo que la garantiza, en los términos que se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro y (iii) para 245.411 miles de euros se firmaron acuerdos de descuento por cancelación anticipada ligada a la venta de los activos que la garantizan, en condiciones de precio acordes al mercado.
- El mayor acreedor financiero del Grupo es la SAREB, cuya deuda totaliza (capital más intereses devengados a 31 de diciembre de 2014) 245.411 miles de euros.

QUABIT y la SAREB han llegado a un acuerdo para la reestructuración de este endeudamiento. Dicho acuerdo se ha materializado en la firma, el 23 de septiembre de 2015, de un acuerdo de refinanciación. Los términos principales del acuerdo alcanzado son los siguientes:

- En relación con la deuda asociada al stock de producto terminado, que totaliza 14,3 millones de euros, ambas entidades han consensado fijar nuevos precios mínimos de venta que permitirán agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda se acuerdan las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda hasta el año 2022, y obligación de realizar el pago anticipado de 35,6 millones de euros antes de final de año, lo que permitirá liberar activos seleccionados por QUABIT con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.
 - Amortización ordinaria: QUABIT deberá amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales:

<i>31 de julio de 2016</i>	<i>0,25 MM€</i>
<i>31 de julio de 2017</i>	<i>0,50 MM€</i>
<i>31 de julio 2018</i>	<i>5,00 MM€</i>
<i>31 de julio 2019</i>	<i>7,00 MM€</i>
<i>31 de julio 2020</i>	<i>10,00 MM€</i>
<i>31 de julio 2021</i>	<i>15,00 MM€</i>
<i>31 de julio 2022</i>	<i>64,25 MM€</i>
Total	102.000 MM€

- Amortización anticipada obligatoria: QUABIT deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: (i) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Por excepción esto no será de aplicación a (a) la ampliación de capital por importe de hasta diez millones de euros (10.000.000 €) de nominal aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2015; y (b) a aquellas ampliaciones de capital de la Sociedad que sean ejecutadas como consecuencia de disposiciones del *Equity Line* dentro del año 2015.
- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.

QUABIT tiene previsto atender el pago del vencimiento en diciembre de 2015, total o parcialmente, mediante la captación de fondos en los mercados a través de distintas operaciones corporativas que se están estudiando, entre las que se encuentra la ampliación de capital aprobada en la Junta general de accionistas del día 30 de junio y de fondos a obtener de fórmulas de colaboración con inversores para proyectos específicos, que están en este momento en distintas fases de avance. En el caso de que este primer pago no fuera atendido al vencimiento, el acuerdo podría quedar sin efecto y la situación de la deuda volvería a estar en los términos anteriores a la firma del acuerdo.

Este acuerdo supone un cambio significativo de la situación financiero patrimonial de QUABIT. Tomando como referencia la deuda con entidades financieras a 31 de diciembre de 2014, por importe de 340.093 miles de euros, su estructura y planteamiento de cancelación sería el siguiente:

- Por un lado hay acuerdos vigentes de limitación de recurso para deuda por importe de 80.411 miles de euros. Llegado el vencimiento de esta deuda, previsto para diciembre de 2016, podrá cancelarse mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 31 de diciembre de 2014 de 103.842 miles de euros. La cancelación de la deuda por esta vía llevaría asociada también la baja de otros pasivos por importe de 8.126 miles de euros.
- Deuda de la SAREB por importe de 14.089 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se iría 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 aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda de la SAREB por importe de 231.322 miles de euros se cancelaría mediante el pago inicial de 35,6 millones de euros y los pagos anuales previstos en el nuevo calendario de vencimientos. Los descuentos asociados a estos calendarios de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias.
- En cuanto a los restantes 14.271 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2016, está previsto que se establezcan condiciones similares a las acordadas para el resto de la deuda.

Adicionalmente y teniendo en consideración otros aspectos del acuerdo firmado con la SAREB, esta estructura de deuda financiera llevará aparejados otros efectos relevantes:

- Se produciría un efecto patrimonial positivo neto del pago de la deuda con limitación de recurso entregando activos y del diferencial entre el importe de los pagos previstos en el plan de amortización y la deuda cancelada con SAREB. Este efecto patrimonial se iría distribuyendo en el tiempo en la medida en que se vayan atendiendo los vencimientos de la deuda.
- Con el primer pago a realizar a la SAREB en diciembre de 2015 se liberarían activos estratégicos a corto plazo sobre los que podrían iniciarse proyectos de forma inmediata.
- Se flexibilizan las restricciones actuales a la asunción de mayor endeudamiento, lo que redundará en la mayor capacidad para el desarrollo del plan de negocio.
- Se flexibiliza la distribución de dividendos.

5.2 Inversiones

5.2.1 Descripción de las principales inversiones del Emisor por cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro

La política de inversiones de QUABIT ha estado condicionada durante los años 2012 a 2014 por la situación del mercado inmobiliario, la situación económica española general y los necesarios procesos de reestructuración de endeudamiento financiero que se han acometido durante ese periodo. La crisis en el sector inmobiliario con reducción en demanda y caída de precios en ese periodo ya marcaba por sí misma la necesidad de seleccionar aquellos activos en los que se podrían materializar los esfuerzos de inversión. La situación del sector financiero tampoco era propicia a la obtención de recursos necesarios para desarrollar nuevas inversiones. Por último, la percepción de la situación económica general y del sector en particular limitaba las posibilidades de éxito de un posible recurso al mercado de capitales.

Este conjunto de factores han llevado al Grupo QUABIT a centrar su estrategia en estos años en corregir los desequilibrios que esta situación estaba provocando y minimizar las necesidades de tesorería, reduciendo la estructura operativa y limitando el esfuerzo inversor. Esa estrategia ha dado prioridad al objetivo de conseguir una adecuada estructura financiera y patrimonial y ha dejado en un segundo plano el desarrollo de nuevas inversiones que precisaran de la obtención de recursos adicionales. Por ello, el Grupo QUABIT ha focalizado sus esfuerzos de creación de valor durante estos años actuando sobre los activos existentes con el objetivo de consolidar su valor con avances en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, abordando solamente aquellos costes estrictamente necesarios, fundamentalmente los relacionados con

derramas de obras de urbanización relativas a suelos propiedad de QUABIT y que han supuesto unos importes de 122, 1.328 y 28 miles de euros en los años 2012, 2013 y 2014, respectivamente.

Los dos procesos de reestructuración de endeudamiento que se han acometido en este periodo, que se desarrollan en detalle en los apartados 5.1.5 y 10.3 del presente Documento de Registro, han tenido como uno de los elementos comunes la necesidad de reducir el endeudamiento y su correspondiente carga financiera. Para ello se han acordado con las entidades financieras operaciones de transmisión de activos destinadas a cancelar deuda, en condiciones que contribuyeran, adicionalmente, a reforzar la situación patrimonial del Grupo QUABIT.

Esta política restrictiva en cuanto a las nuevas inversiones y la desinversión para reducción de deuda han sido factores clave para que, junto con las medidas indicadas en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro, Grupo QUABIT se encuentre actualmente en una situación patrimonial saneada.

Entre las medidas que se han implementado dentro del proceso de Reestructuración de la Deuda, algunas de las entidades financieras han liberado la deuda asociada a determinados activos. Es decir, se ha cancelado la deuda y la hipoteca asociada a esos activos, con lo que han quedado libres de cargas y en condiciones, por tanto, de generar recursos financieros bien a corto plazo con su realización, bien a medio plazo, después del correspondiente desarrollo.

Una vez que se han dado las condiciones de disponibilidad de activos para su desarrollo y de generación de recursos para financiar nuevos proyectos, el Grupo QUABIT ha retomado su actividad inversora a finales del año 2014 y primeros meses de 2015, según se describe en los apartados 5.2.2 y 5.2.3 de este Documento de Registro.

5.2.2 Descripción de las inversiones principales del Emisor actualmente en curso

Tal y como se indica en el apartado 5.1.5., en el primer trimestre de 2015 el Grupo QUABIT ha comenzado la pre-comercialización y la obra de edificación de la promoción residencial Parque los Tilos Fase III ubicada en la zona de Miralbueno, Zaragoza. Consta de 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con garaje y trastero, en una urbanización privada equipada con piscina, pista de pádel y zonas ajardinadas.

5.2.3 Información sobre las principales inversiones futuras del Emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes

Las inversiones sobre las que existen compromisos en firme se concentran en activos de suelo. No hay desinversiones comprometidas a 31 de diciembre de 2014.

Se describen a continuación las principales inversiones futuras con compromisos en

firme:

Compromisos de compra de suelo

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo QUABIT mantiene compromisos de inversión en adquisición de suelo asumidos en virtud de los siguientes contratos:

(a) Compraventas con pago aplazado

Se trata de operaciones de compraventa, en su mayor parte firmadas con anterioridad al año 2008, en las que el Grupo QUABIT realizó la entrega al vendedor de un pago inicial, que varía entre un 5% y un 15% del precio total, abonándose la parte restante del precio de compra en la fecha que se fije en el contrato de compraventa o una vez que se verifique la consecución de un determinado hito urbanístico que debe gestionar el vendedor.

(b) Permutas de terrenos

Bajo este sistema pueden darse tres tipos de situaciones:

- (i) cuando el Grupo QUABIT localiza un terreno cuyo propietario no tiene intención de desprenderse del mismo, pero quiere participar en su desarrollo y no cuenta con los medios necesarios para hacerlo. En este caso se otorga escritura pública de permuta por la que el propietario del suelo entrega al Grupo QUABIT un porcentaje del mismo (entre el 40 y el 60 por ciento) a cambio de que el Grupo QUABIT realice todas las gestiones necesarias de índole administrativo, y se sufraga todas las obras de urbanización de la parte de terreno que el propietario no permuta tendentes a la calificación del suelo como urbano.
- (ii) cuando un propietario se pone en contacto con el Grupo QUABIT para que éste gestione el desarrollo de su terreno (en este caso, los porcentajes de cesión y demás condiciones de la permuta son las mismas que en el caso (i) anterior).
- (iii) en los casos en los que el Grupo QUABIT actúa como agente urbanizador, los propietarios de los terrenos tienen la opción de pagar los gastos de urbanización mediante el porcentaje de permuta que establezca la administración actuante.

Por último puede también acudir a sistemas mixtos, que combinan la compra o la opción de compra, con la permuta.

Los anticipos efectuados por el Grupo QUABIT en relación con estos compromisos de compra de suelo se contabilizan como "anticipos a proveedores". A 31 de diciembre de 2014 el valor neto de deterioro de estos anticipos asciende a 3.458 miles de euros y los compromisos pendientes de desembolso ascienden a 35.802 miles de euros. Debe hacerse una diferenciación en cuanto a la situación en la que se encuentran estos anticipos y compromisos:

- a) Por un lado, en el último trimestre del 2014, el Grupo resultó adjudicatario de suelo en Boadilla del Monte, ubicado concretamente en la Actuación de Dotación (AD6) en Valdecabañas, para uso residencial unifamiliar, y con una edificabilidad estimada para el ámbito de 5.700 metros cuadrados edificables y 12 viviendas. Actualmente la Revisión del Plan General del municipio está pendiente de aprobación definitiva. El Valor Neto Contable del anticipo entregado es de 306 miles de euros y el desembolso pendiente totaliza 3.485 miles de euros.
- b) En cuanto al resto de compromisos, hasta los citados 35.802 miles de euros, no está previsto que supongan desembolsos relevantes dado que está previsto llegar a acuerdos de cancelación con los vendedores con o sin contraprestación por la recuperación de los anticipos. En el caso de que la cancelación llevara aparejada la pérdida del anticipo, no habría efecto patrimonial, dado que los anticipos desembolsados están deteriorados en su totalidad. Del valor neto de deterioro de 3.138 miles de euros, 2.803 miles de euros corresponden a un anticipo pendiente de desembolso que tiene una contrapartida en el pasivo por el mismo importe y que está pendiente de materializar por incumplimiento del vendedor y su cancelación no tendría, por tanto, efecto patrimonial alguno (se cancelarían anticipo y pasivo por el mismo importe).

En este escenario, los compromisos pendientes corresponden, en prácticamente todos los casos, a procesos de negociación de nuevas condiciones en relación con las establecidas en los contratos originales y sus sucesivas novaciones. En este marco de renegociación de condiciones, durante el año 2013 el Grupo QUABIT firmó acuerdos de cancelación de algunos de los contratos de permuta, sin que se produjera un impacto relevante en los estados financieros dado que las obras objeto de permuta no se habían iniciado y solamente se había incurrido en costes preliminares relativos a la elaboración de proyectos. El impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada del año 2013 fue el registro de una pérdida derivada de estas cancelaciones por un importe de 4 miles de euros.

Nuevos compromisos de compra de suelo adquiridos en el año 2015

En el tiempo transcurrido del año 2015 hasta la fecha de emisión de este Documento de Registro, el Grupo QUABIT ha asumido nuevos compromisos asociados a operaciones de compra de suelo: En mayo de 2015 QUABIT ha

resultado adjudicatario de dos parcelas en la actuación "Aguas vivas ampliación" de Guadalajara capital: parcela urbana RC-16 con 23.400 m² de edificabilidad para 180 viviendas protegidas y parcela TC-1, con 63.493 m² de edificabilidad para uso terciario comercial. El importe desembolsado como anticipo de estas dos operaciones ha ascendido a 362 miles de euros y los importes pendientes de desembolso ascienden a 6.979 miles de euros.

Compromiso de inversión en inmovilizado financiero

El Grupo QUABIT tenía un compromiso de adquisición de participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L. Dicho compromiso derivaba de contrato firmado en enero de 2006, entre la empresa pública EGUSA y la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., tras haber sido esta última la empresa seleccionada en el concurso público promovido a tal efecto.

En virtud del contrato firmado entre EGUSA, S.L. y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se establecían varias causas de resolución del mismo. Entre las causas que podrían hacer que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. pudiera instar la resolución se encontraba el hecho de que, a fecha 31 de diciembre de 2013, no se hubiera producido el traslado de un centro comercial ubicado en la UE-2 de Port Saplaya. Ese traslado era necesario para que EGUSA tuviera la disponibilidad de los terrenos en los que se realizaría la actuación urbanística objeto del acuerdo.

Una vez que se ha verificado que EGUSA aún no tiene la plena disponibilidad de los terrenos y que no es previsible que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo QUABIT requirió mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.434 miles de euros. Posteriormente, en julio de 2015, el Grupo ha presentado demanda de resolución de contrato por incumplimiento frente a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya, solicitando que:

- a) Se declare la procedencia de la resolución contractual por causas objetivas de los contratos firmados por Grupo Quabit con Egusa.
- b) Se condene a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya a pagar a Grupo Quabit la cantidad de 23.434.848,50 euros más los intereses devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014 por efecto de la resolución contractual por concurrencia de causas de resolución no imputables a la voluntad de las partes.

En todo caso, las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas en su totalidad mediante una hipoteca unilateral constituida sobre el suelo de EGUSA ubicado en la UE-2 de Port Saplaya. El Grupo QUABIT evalúa anualmente si los suelos hipotecados en garantía cubren con suficiencia el importe del anticipo entregado, para, en caso contrario registrar el

correspondiente deterioro. A 31 de diciembre de 2014 no hay registrado ningún deterioro relativo a este anticipo.

Fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos

Las fuentes previstas para cumplir con los compromisos económicos de las nuevas inversiones detalladas en este punto se describen en el punto 10.5 del presente Documento de Registro.

PUNTO 6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

6.1 Actividades principales

6.1.1 Descripción detallada de las principales actividades y negocios de la Sociedad

A. *Introducción*

El Grupo QUABIT comenzó su actividad en el año 1999, focalizando sus operaciones en el desarrollo de suelo en la zona de Levante. Posteriormente, tras la fusión realizada en el año 2008, extendió tanto su actividad como su zona de influencia geográfica, dado que las tres organizaciones fusionadas se complementaban unas con otras.

A partir del momento de la fusión el Grupo QUABIT desarrolló su actividad como un agente integral en el sector, contemplando en sus planes estratégicos el desarrollo de sus activos en tres líneas principales de actividad: gestión de suelo, promoción residencial y no residencial y gestión de patrimonio en renta.

El desarrollo de estas líneas de actividad ha venido condicionado por la situación de la economía española y del sector inmobiliario y los efectos de la crisis que en este último se ha venido manifestando desde el año 2008 que se han concretado en el caso del Grupo QUABIT en la necesidad de abordar varios procesos de reestructuración de deuda que han tenido como elemento común la priorización de la puesta en valor de los activos a corto plazo, sacrificando los esfuerzos inversores a medio plazo. Esto se pone de manifiesto en la evolución de los principales parámetros económicos de estas tres líneas de negocio, según se expone a continuación.

B. *Líneas de negocio*

El Grupo QUABIT basa su modelo de negocio en la creación de valor mediante la gestión integral del ciclo inmobiliario, desarrollando su actividad a través de tres grandes líneas 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 viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo QUABIT se han centrado en los ejercicios 2014, 2013 y 2012 fundamentalmente en la Zona Centro y en la Comunidad Valenciana. 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*

Incluye aquellas actividades relacionadas con la administración de la cartera inmobiliaria formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales) destinados a su gestión en régimen de alquiler, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

C. Resultados por línea de negocio

Evolución de los negocios en los años 2014, 2013 y 2012:

Se detalla a continuación la aportación de cada una de las líneas de negocio a los principales epígrafes de la cuenta de Resultados del Grupo QUABIT en los años 2014, 2013 y 2012. Además de los tres segmentos asociados a líneas de negocio, en estas Cuentas de Resultados se incluye un cuarto segmento que refleja los ingresos y gastos que no pueden atribuirse de forma específica a ninguna línea de carácter operativo o que son resultado de decisiones que afectan globalmente el Grupo QUABIT, y entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio y los ingresos por refacturaciones. A continuación se reproducen las tablas que se recogen en las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de los años 2014, 2013 y 2012 que recogen las aportaciones de los distintos segmentos a los Resultados Consolidados del Grupo.

La aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del

Grupo QUABIT en el ejercicio 2014 es la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
Ingresos Ordinarios					
Ventas externas	40.372.124	14.560.815	227.441	61.939	55.222.319
Total ingresos	40.372.124	14.560.815	227.441	61.939	55.222.319
Aprovisionamientos	(125.679.548)	(15.831.059)	-	1.834.334	(139.676.273)
Otros ingresos de explotación	121.542.775	2.090.705	3.386.241	6.484.702	133.504.423
Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra	12.826.857	-	-	-	12.826.857
Variación de las provisiones de tráfico	21.936.316	204.095	-	466.914	22.607.325
Gastos del personal	-	-	-	(2.794.098)	(2.794.098)
Amortización	(4.970)	(46.611)	-	(83.021)	(134.602)
Otros gastos de explotación	(2.157.732)	(2.279.419)	(586.697)	(5.769.941)	(10.793.789)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	796.500	(13.531)	782.969
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(250.000)	-	(250.000)
Resultado De Explotación	68.835.822	(1.301.474)	3.573.485	187.298	71.295.131
Ingresos financieros	4.482.366	(156)	-	249.755	4.731.965
Gastos financieros	(10.284.054)	(1.198.012)	(568.105)	(295.114)	(12.345.285)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.600.552)	-	-	-	(2.600.552)
Resultado financiero neto	(8.402.240)	(1.198.168)	(568.105)	(45.359)	(10.213.872)
Resultado de inversiones en asociadas	(13.517.120)	(281.076)	-	-	(13.798.196)
Resultado Antes De Impuestos	46.916.462	(2.780.718)	3.005.380	141.939	47.283.063

Por su parte la aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2013 es la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
Ingresos Ordinarios					
Ventas externas	155.587.753	23.883.622	1.157.155	446.252	181.074.782
Total ingresos	155.587.753	23.883.622	1.157.155	446.252	181.074.782
Aprovisionamientos	(387.564.704)	(49.196.702)	-	4.895.330	(431.866.076)
Otros ingresos de explotación	184.322.873	3.158.184	4.786.852	10.166.140	202.434.049
Variación de las provisiones de tráfico	89.467.593	438.401	-	1.337.728	91.243.722

Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	-	-	(17.531.556)
Gastos del personal	-	-	-	(3.449.002)	(3.449.002)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	-	-	(18.903)	(18.903)
Amortización	(7.757)	(70.268)	-	(125.114)	(203.139)
Deterioro del fondo de comercio	-	-	-	(3.480.969)	(3.480.969)
Otros gastos de explotación	(2.231.913)	(2.291.492)	(575.689)	(5.741.283)	(10.840.377)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	(12.530.278)	(378.254)	(12.908.532)
Resultado por operaciones con participaciones de empresas del grupo	-	-	-	1.104.617	1.104.617
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(196.900)	-	(196.900)
Resultado De Explotación	22.042.289	(24.078.255)	(7.358.860)	4.756.542	(4.638.284)
Ingresos financieros	41.032.315	-	-	2.288.197	43.320.512
Gastos financieros	(25.184.817)	(3.044.548)	(1.332.157)	(692.016)	(30.253.538)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	-	-	(2.966.971)
Resultado financiero neto	12.880.527	(3.044.548)	(1.332.157)	1.596.181	10.100.003
Resultado de inversiones en asociadas	1.537.309	(58.803)	-	-	1.478.506
Resultado Antes De Impuestos	36.460.125	(27.181.606)	(8.691.017)	6.352.723	6.940.225

Por último, la aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2012 es la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
Ingresos Ordinarios					
Ventas externas	331.895.886	27.714.493	1.953.679	28.631	361.592.689
Total ingresos	331.895.886	27.714.493	1.953.679	28.631	361.592.689
Aprovisionamientos		(39.439.239)	3.381	(53.044)	(567.202.384)

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
	(527.713.482)				
Otros ingresos de explotación	116.961.920	2.004.023	3.037.493	6.450.915	128.454.351
Variación de las provisiones de tráfico	102.145.993	(2.647.537)	-	3.283.851	102.782.307
Gastos del personal	-	-	-	(5.803.284)	(5.803.284)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	-	-	17.802	17.802
Amortización	(17.140)	(153.900)	-	(268.891)	(439.931)
Otros gastos de explotación	(2.750.926)	(2.363.743)	(525.950)	(10.312.341)	(15.952.960)
Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(13.316.900)	14.616	(13.302.284)
Resultado por operaciones con participaciones de empresas del grupo	-	-	-	(1.417.611)	(1.417.611)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(938.950)	-	(938.950)
Resultado De Explotación	20.522.251	(14.885.903)	(9.787.247)	(8.059.356)	(12.210.255)
Ingresos financieros	1.431	15.781	38.359	2.745.469	2.801.040
Gastos financieros	(33.945.373)	(4.938.296)	(2.161.494)	(86.285)	(41.131.448)
Deterioro de instrumentos financieros	(22.482.673)	-	-	-	(22.482.673)
Resultado financiero neto	(56.426.615)	(4.922.515)	(2.123.135)	2.659.184	(60.813.081)
Resultado de inversiones en asociadas	(3.264.662)	(485.843)	-	-	(3.750.505)
Resultado Antes De Impuestos	(39.169.026)	(20.294.261)	(11.910.382)	(5.400.172)	(76.773.841)

Los elementos más destacables en relación con la evolución en estos años de los principales parámetros de la cuenta de resultados por segmentos son los siguientes:

- Las cuentas de resultados por línea de actividad están condicionadas por los acuerdos con entidades financieras, de forma que tanto la cifra de negocio como el resultado de cada una de las líneas están vinculado a los activos transmitidos

en las transacciones realizadas para cancelación de deuda, el precio de venta de esas transmisiones y la cancelación adicional de deuda, que se recoge en la línea "Otros ingresos de explotación". En lo que se refiere al importe neto de la cifra de negocio, en la tabla siguiente se desglosa el importe de la misma distinguiendo, por área de negocio, el importe de las operaciones realizadas con entidades financieras del correspondiente a otras operaciones:

Ventas a entidades financieras (En euros)	2012	2013	2014
Venta de suelo	332.239.682	151.532.619	40.372.124
Venta de edificaciones	24.273.174	21.712.000	5.041.800
Ingresos de contratos de construcción	-	-	-
Alquiler de inmuebles	-	-	-
Prestación de servicios	-	-	-
	356.512.856	173.244.619	45.413.924
Resto de ventas			
Venta de suelo	(587.043)	4.055.134	-
Venta de edificaciones	3.441.319	2.171.622	9.519.015
Ingresos de contratos de construcción	243.247	-	-
Alquiler de inmuebles	1.953.679	1.157.155	227.441
Prestación de servicios	28.631	446.252	61.939
	5.079.833	7.830.163	9.808.395
Ventas totales			
Venta de suelo	331.652.639	155.587.753	40.372.124
Venta de edificaciones	27.714.493	23.883.622	14.560.815
Ingresos de contratos de construcción	243.247	-	-
Alquiler de inmuebles	1.953.679	1.157.155	227.441
Prestación de servicios	28.631	446.252	61.939
	361.592.689	181.074.782	55.222.319

- En el año 2013 se recoge en el Resultado un efecto positivo adicional a los que se manifestaban en años anteriores. Dentro de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero, se ha habilitado en el año 2013 la limitación de recurso al activo que garantiza determinada deuda, cuyo detalle se explica en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro. Esta limitación de recurso supuso el registro en el año 2013 de un ingreso financiero por un importe de 40.603 miles de euros, asociado en su mayor parte al negocio de suelo al ser activos de este tipo los que tienen asociada esta limitación de recurso de la deuda hipotecaria.
- También en el año 2013 se recoge un efecto negativo asociado a determinadas novaciones de opciones de compra que algunas entidades financieras, que también firmaron acuerdos de limitación de recurso, tienen sobre activos del Grupo QUABIT. Las condiciones de la novación de estas opciones, que suponían la posibilidad para la entidad de adquirir durante el año 2014 activos de suelo por un importe igual a la deuda bancaria asociada, supusieron un registro de una pérdida por valor de 17.532 miles de euros recogida en el epígrafe

Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra de la columna correspondiente a la línea de negocio de suelo. El valor de 17.532 miles de euros resulta de la diferencia entre el valor neto contable de los activos sobre los que se podría materializar la opción y el valor de la deuda asociada a esos activos que, como se indicaba anteriormente, sería el precio de compra de los mismos. Parte de este efecto se retrocede en el año 2014, al no haber manifestado una de las entidades con este derecho su intención de ejercerlo y encontrarse éste vencido. La caducidad de esta opción ha supuesto un ingreso de 12.827 miles de euros que se recoge, en positivo, el epígrafe Beneficios (Pérdidas) por contratos de opción de compra de la Cuenta de Resultados, dentro del área de negocio de gestión de suelo.

- Línea de negocio de suelo: Los ingresos corresponden en su mayor parte a la venta de suelos con distinto nivel de desarrollo urbanístico. Los ingresos correspondientes a la actividad de agente urbanizador ascendieron a 0,2 millones de euros en 2012, no habiéndose registrado ningún importe en los años 2013 y 2014, al estar prácticamente terminados todos los desarrollos en curso. Tras las ventas de activos en suelo realizadas en este periodo la cartera de suelo ha pasado de ser de 2,3 millones de m² edificables a 31 de diciembre de 2012 a ser de 0,7 millones de m² edificables a 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente el Grupo cuenta con 5,4 millones de m² de suelo no urbanizable.
- Línea de negocio de promoción: Los ingresos de esta línea de actividad corresponden, exclusivamente a promoción residencial y derivan del precio de venta de las viviendas entregadas en este periodo. Las viviendas escrituradas por el Grupo QUABIT en los años 2014, 2013 y 2012 han sido 92, 223 y 111 respectivamente. Del total de 426 unidades entregadas en estos tres años, 315 corresponden a operaciones realizadas con entidades financieras.
- Línea de negocio de patrimonio: La actividad en esta línea de negocio ha estado marcada por la venta de activos en renta, razón por la que los ingresos por alquiler, que son los que se reflejan en la cifra de negocios de esta línea de actividad, han seguido una línea decreciente.

6.1.1.1 Actividad de gestión del suelo

La primera línea de actividad de QUABIT se centra en todo lo relacionado con búsqueda, adquisición y desarrollo de suelo.

A. Descripción de la actividad

El Grupo QUABIT está especializado en el desarrollo y en la gestión urbanística, para lo que cuenta con un conjunto de expertos en diferentes ramas (arquitectos, aparejadores, abogados, etc.) con extensos conocimientos de la tramitación administrativa y el desarrollo del proceso urbanístico.

La creación de valor del negocio del suelo radica en la correcta gestión administrativa y urbanística del mismo, ya que el valor de mercado del suelo, aumenta a medida que avanzan las distintas fases administrativas de gestión, y se va dotando al mismo de las infraestructuras necesarias para la posterior construcción de las correspondientes edificaciones (calles, aceras, suministros de electricidad, agua, gas, etc.).

Las actividades del área de negocio de gestión de suelo llevadas a cabo por QUABIT se pueden resumir en: (i) la búsqueda de terrenos susceptibles de desarrollo tanto para promoción como para desarrollo urbanístico; (ii) la adquisición o gestión a terceros de los terrenos identificados; (iii) la gestión urbanística de los terrenos adquiridos; y (iv) la venta de suelo transformado (finalista), bien a terceros, bien a empresas del Grupo QUABIT para la realización sobre el mismo de actuaciones de promoción y construcción.

En la actualidad QUABIT está trabajando en la localización de nuevos suelos para invertir, así como en acelerar las tareas de urbanismo para el desarrollo de los suelos que tiene en cartera, que si bien no ha sido una actividad que se haya paralizado en los años más duros de la crisis, sí que ha estado ralentizada. Prueba de esta nueva etapa es la reciente adquisición de tres suelos, uno en Boadilla del Monte (Madrid) y dos en Guadalajara (ver apartado 5.2 de este Documento de Registro).

(a) *Búsqueda de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico o de promoción*

En las actuales circunstancias del mercado esta actividad se centra fundamentalmente en la búsqueda y análisis de suelos finalistas que a los precios actuales de adquisición puedan permitir el desarrollo de una promoción, así como suelos con posibilidades ciertas de desarrollo urbanístico.

Una vez localizado un terreno, se procede al estudio del proyecto desde tres puntos de vista distintos:

- *Técnico*. Se analiza si la parcela reúne todos los requisitos urbanísticos de suelo finalista, los parámetros urbanísticos, situación de cargas, así como un primer análisis de las características de la posible implantación de un futuro proyecto en cuanto a número de sótanos, altura de edificación, accesos y costes de la ejecución del proyecto.
- *Mercado*. Desde el estudio de la demanda y la oferta en la zona en la que se ubica el suelo, se esboza la tipología de edificación, el rango de precio de venta de la edificación y los ritmos de venta esperados.
- *Económica*. A la vista de la primera estimación de costes e ingresos de las

edificaciones proyectadas, se estudia el precio máximo de adquisición para el suelo analizado así como las condiciones de pago.

A la vista de los resultados del estudio, QUABIT valora la oportunidad de adquirir o no el suelo para su posterior desarrollo.

(b) Adquisición o gestión para terceros de los terrenos identificados

Identificado un terreno idóneo, comienza la fase de adquisición del suelo, que puede realizarse de forma directa por QUABIT o bien mediante gestión para un tercero que puede ser el propietario o un potencial inversor. Desde la asesoría jurídica del Grupo QUABIT, con carácter previo se revisa el estado de la finca objeto de compra mediante la correspondiente *due diligence* legal, técnica y urbanística.

QUABIT acomete las inversiones para la adquisición de suelo de manera individual o conjuntamente con otros socios, constituyendo en estos casos, sociedades conjuntas con grupos inmobiliarios o inversores. Esta política de alianzas puede permitir a QUABIT participar en diferentes proyectos optimizando la inversión, participando en más proyectos y diversificando riesgos.

(c) Gestión urbanística de la cartera de suelo de la Sociedad

La gestión urbanística del suelo en cartera requiere de un equipo técnico y humano especializado. QUABIT cuenta con un conjunto de expertos en gestión urbanística (arquitectos, ingenieros y abogados) con una dilatada experiencia y un conocimiento de los trámites y el desarrollo del proceso urbanístico en general adquirido tras el desarrollo de suelos durante los últimos años. Ambos elementos suponen una especialización en la tramitación urbanística que representa un hecho diferenciador respecto de otras empresas que operan en el sector inmobiliario, ya que el conocimiento de la gestión y desarrollo urbanístico permiten a QUABIT un importante ahorro de costes y tiempo.

Por otra parte, conviene destacar que la gestión urbanística del suelo aporta un importante valor añadido al proceso de promoción residencial. Esto es así en la medida en que el valor de mercado del suelo aumenta según avanzan las distintas fases de la gestión administrativa del suelo y también a medida que avanzan las infraestructuras necesarias para la posterior construcción de viviendas. En este sentido, los mayores incrementos de valor suelen producirse con el paso de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, con la aprobación del Proyecto de Urbanización y con la terminación de las obras de urbanización.

En los últimos años la actividad se ha centrado fundamentalmente en las fases de gestión y planeamiento previos al inicio de obras de urbanización. Esto se debe a que la mayor inversión en el desarrollo de un suelo tras la compra es la obra de urbanización pero todos los pasos previos crean valor con un volumen de inversión

bastante menor.

(d) Suelo finalista

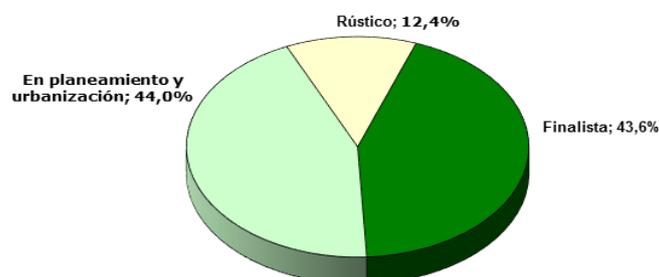
Una vez culminado el desarrollo urbanístico de los suelos y obtenida su transformación en suelo finalista, apto para la promoción y construcción, QUABIT inicia la comercialización del mismo a terceros, cuando no es identificado como un suelo a desarrollar en promoción por la Sociedad.

QUABIT suele vender el terreno urbano que no se queda para la promoción propia a otras inmobiliarias no especializadas en la gestión de suelo.

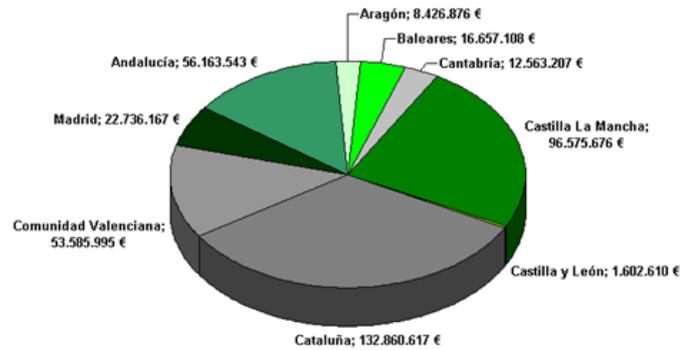
B. Cartera de suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España S.A. valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2014. La cartera de suelo de la Sociedad Dominante y su grupo de empresas a 30 de junio de 2015, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,7 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,4 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2014, de 401,1 millones de euros. Se trata de una cartera de suelo diversificada, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica, tal como muestran los siguientes gráficos:

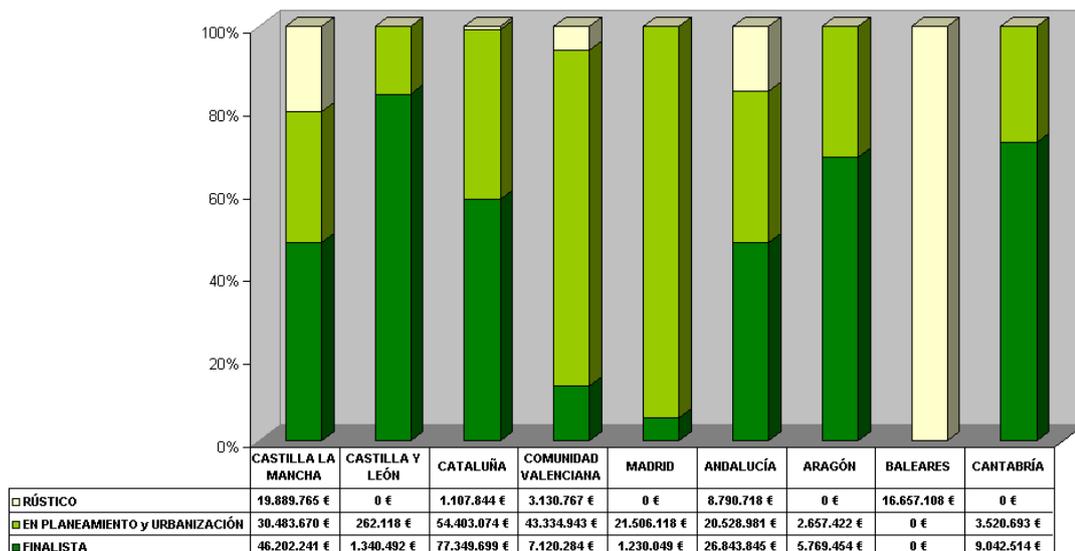
Desglose de Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico (%)



Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)



Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (Euros)



En el apartado 8 siguiente del presente Documento de Registro se explica en mayor detalle la valoración de los activos del Grupo QUABIT.

6.1.1.2 Actividad de promoción

La segunda línea de actividad del QUABIT es la promoción inmobiliaria. La actividad de promoción se centra por un lado en el desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto de primera como de segunda residencia y en la promoción de suelo destinado a proyectos de terciario e industrial.

A. Promoción residencial

(a) Vivienda libre

En la actualidad los proyectos de vivienda libre que está desarrollando QUABIT están dirigidos tanto a primera como a segunda residencia, si bien la Sociedad tradicionalmente ha estado más presente en primera residencia. De media el público objetivo es de un nivel socio-económico medio-medio aunque fundamentalmente depende de la localización de la promoción. Igualmente se han desarrollado y se están desarrollando tanto proyectos de vivienda en bloque como unifamiliares. Por otro lado QUABIT, además de pre comercializar y comercializar las nuevas promociones sigue vendiendo el stock de vivienda terminada que tiene en cartera. Aproximadamente el 99,7% del stock en venta a 30 de junio de 2015 son promociones de primera residencia, siendo el 0,3% de las mismas las destinadas a segunda residencia.

De la cartera del Grupo QUABIT el 90% es vivienda multifamiliar y el 10% es vivienda unifamiliar. El tamaño medio de las viviendas multifamiliares es de 100 m². La tipología más habitual es la vivienda de 3 dormitorios y un precio medio de 150.000 euros.

(b) Vivienda protegida

En la actualidad, dependiendo de las localizaciones, la vivienda protegida sigue teniendo precios interesantes, sobre todo a futuro, ya que la vivienda libre subirá de precio a mayor velocidad que la protegida. Por esa razón QUABIT sigue confiando en este tipo de producto.

QUABIT dispone de suelo protegido para realizar promociones en la Comunidad de Madrid y en Castilla la Mancha y ha iniciado el desarrollo de alguno de ellos. Muchos de estos desarrollos finalmente se realizarán bajo la fórmula de cooperativa donde QUABIT actúa como gestor de la misma.

Bajo esta fórmula Grupo QUABIT ha desarrollado 83 viviendas en Alovera (Guadalajara) terminadas y en proceso de entrega, y más recientemente ha comenzado la gestión de 110 viviendas en el sector Aguas Vivas de Guadalajara.

La promoción y construcción de inmuebles residenciales pasa por las siguientes fases:

1. *Identificación del suelo*

En esta fase se analizan tanto los suelos propios de la cartera o de terceros. En el primer caso un suelo puede ser identificado o bien porque por el avance urbanístico pasa a ser finalista o porque las condiciones o el entorno, de uno que ya lo era, cambian y se puede desarrollar una promoción. En el segundo caso se analizan suelos de otros propietarios para desarrollarlos como

promotores o mediante acuerdos de participación en sociedades conjuntas. En este momento se profundiza en las peculiaridades del terreno, se define el proyecto, se estudia la oferta, se define el público objetivo y se elabora un informe que recoge cualquier variable que pueda afectar al éxito de la promoción.

Este informe es presentado al Comité de Dirección de QUABIT o al Comité de Inversión de la sociedad vehículo quien decide o no la puesta en marcha del proyecto, destinando en caso afirmativo los recursos económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma.

2. *Proceso de definición del producto*

En este proceso intervienen varios departamentos que van trabajando en paralelo todos los aspectos necesarios para la puesta en marcha del proyecto.

El Departamento Técnico se encarga de solicitar a un equipo de expertos externos el proyecto básico, con los requisitos de programa propuesto por el departamento comercial y la delegación de la zona. En esta fase, que es clave para alcanzar el éxito de la operación, se define el producto tanto desde el punto de vista técnico (memoria de calidades) como desde el punto de vista comercial (tipologías, precios, superficies, etc.) y se realiza de nuevo un estudio económico para determinar si se mantienen las rentabilidades del estudio inicial aprobado por el Comité correspondiente.

Otros aspectos que QUABIT considera de creciente importancia en la definición de proyectos son la eficacia energética y la eco-sostenibilidad de los procesos de ejecución y de mantenimiento de los edificios a desarrollar. Por ello se persigue la obtención de las máximas calificaciones en las certificaciones relativas a estos aspectos (CEE y BREEAM)

Todo esto se somete de nuevo a la aprobación del Comité (de Dirección o de inversión) y si el proyecto tiene luz verde, el Departamento Técnico encarga el Proyecto de Ejecución y pide presupuesto a varias constructoras, mientras que el Departamento Comercial va preparando la salida a la venta de la nueva promoción.

3. *Construcción*

Previamente al inicio de la obra, se desarrolla una profunda revisión de cada uno de los proyectos que se llevan a cabo. De esta forma se asegura que en todas las promociones se han tenido en cuenta los criterios de QUABIT en cuanto a diseño y ejecución.

El Departamento Técnico además realiza el seguimiento y control tanto en

fase de proyecto como en ejecución de obra, de las urbanizaciones en las que QUABIT ha sido adjudicatario de la condición de agente urbanizador.

La adjudicación de la construcción se lleva a cabo mediante concurso, en el cual se invita a un mínimo de tres constructoras para que presenten su oferta. El Departamento Técnico elabora un informe sobre las distintas propuestas y recomienda la empresa que mejor se ajusta en coste y plazo a los objetivos de QUABIT. Este informe es llevado al Comité de Dirección quien en última instancia decide la adjudicación.

Consciente de las exigencias del mercado y de la alta competitividad del sector inmobiliario, QUABIT ha puesto en marcha el proceso de implantación de la metodología BIM (Building Information Modeling) en los procesos de diseño, construcción y gestión de sus proyectos. De hecho QUABIT es la primera promotora española asociada a la Building Smart Spanish Chapter. El método BIM, mediante sus innovadoras ventajas en la interacción de los distintos agentes intervinientes y en el control del proyecto en todos sus aspectos de diseño, ejecución y gestión, permite la optimización del cumplimiento de plazos y costes (y una sensible reducción de estos) además de importantes mejoras en la calidad del producto.

4. *Comercialización*

Tras la definición de producto, desde el Departamento Comercial se prepara la salida a venta de la nueva promoción. Lo primero es diseñar una estrategia comercial acorde con el proyecto a comercializar prestando atención a las siguientes fases:

- (i) Selección de canales de venta: En función de la ubicación del proyecto y al público al que va dirigido, se decide el emplazamiento óptimo para el punto de venta. Antes del lanzamiento se estudia si el proyecto requiere de canales que refuercen la venta y en caso afirmativo, se seleccionan también aquellos más acordes. En este sentido los canales digitales tienen cada vez más relevancia y por eso QUABIT ha apostado por su presencia en las redes sociales.
- (ii) Diseño y montaje del punto de venta: En el manual de identidad corporativa están definidos los diferentes puntos de venta aprobados por la compañía. Se realiza un concurso entre al menos dos proveedores y se selecciona al más adecuado teniendo en cuenta tanto el coste como el tiempo de montaje.
- (iii) Selección y formación de la fuerza de ventas: Históricamente QUABIT ha optado por una fuerza de ventas propia en la mayoría de sus promociones. Este planteamiento se ha ido cambiando tras abordar los

distintos procesos de reducción de la estructura operativa que ha acometido el Grupo en los últimos años, de forma que, buscando la eficiencia en la utilización de los recursos disponibles, actualmente se opta en cada promoción por la comercialización a través de fuerza interna de ventas o a través de acuerdos con empresas especializadas en comercialización de inmuebles.

- (iv) Elaboración de la documentación comercial: La agencia de publicidad bajo la dirección de marketing y ventas elabora todo el material necesario para la comercialización.
- (v) Campaña de publicidad: El Departamento de Marketing encarga a la agencia de medios, la elaboración de un plan de medios que cumpla con los objetivos definidos por ventas y que se ajuste al presupuesto fijado desde la dirección comercial. En paralelo encarga a la agencia de publicidad una campaña para ese lanzamiento acorde con la estrategia comercial.
- (vi) Fijación de objetivos: Se definen los objetivos para el punto de venta.
- (vii) Inicio de la venta: Con la apertura del punto de venta se inicia la comercialización y se van recogiendo las primeras impresiones del público sobre la promoción. Se elabora un informe con los puntos a mejorar y las posibles acciones a desarrollar.
- (viii) Evaluación y nuevas medidas a adoptar: Trimestralmente, se evalúan los resultados obtenidos y las impresiones recogidas en el punto de venta y se fijan las nuevas acciones comerciales.

Por lo que respecta a la estrategia comercial, QUABIT apuesta actualmente por la marca como valor principal unida a la voluntad de búsqueda de soluciones adaptadas a las necesidades de una demanda cada vez más exigente, que ha perdido la confianza en el mercado y producto inmobiliario o que tiene dificultades de acceso a una vivienda.

(c) Datos operativos

El stock consolidado del Grupo QUABIT a cierre del año 2014 ha disminuido hasta las 281 viviendas terminadas. A 31 de diciembre de 2014 el stock clasificado por zonas y tipología (primera y segunda residencia ya que desaparece la vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda 31-dic-14			Stock por Comunidad Autónoma 31-dic-14		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	280	99,6%	Andalucía	0	0,0%
2ª residencia	1	0,4%	Aragón	12	4,3%
TOTAL	281	100,0%	Cataluña	2	0,7%
			Castilla-La Mancha	238	84,7%
			Comunidad Valenciana	13	4,6%
			Galicia	1	0,4%
			Madrid	15	5,3%
			TOTAL	281	100,0%

Knight Frank ha llevado a cabo las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014, con la metodología que se resume en el Punto 8.1 de este Documento de Registro. QUABIT ha realizado las correcciones valorativas de las Existencias, registrando en su Balance de Situación el deterioro necesario para adaptar el valor de su stock de producto terminado a los valores de mercado obtenidos en los informes de valoración.

El detalle de las promociones que componen el stock a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Promoción (En unidades)	Tipología	Año de final de obra	Unidades totales de la promoción	Stock a 31 de diciembre 2014
Las Cañas - D1 Guadalajara	1ª Residencia	2008	11	1
Las Cañas - M2 UTE RBS - Guadalajara	1ª Residencia	2009	96	56
Las Cañas - S2 UTE RBS - Guadalajara	1ª Residencia	2008	37	32
Palacio de Cardenas (Toledo)	1ª Residencia	2008	243	149
La Gavia - Madrid	1ª Residencia	2007	90	1
Villaverde - Madrid	1ª Residencia	2007	42	8
El Bercial - Madrid	1ª Residencia	2009	140	6
Cala Finestrat (Alicante)	2ª Residencia	2007	106	1
Novalmenara (Castellón)	1ª Residencia	2006	524	12
Sant Cugat Lluna Nova - Barcelona	1ª Residencia	2008	60	1
Sant Cugat Vullpalleres - Barcelona	1ª Residencia	2009	30	1
Zaragoza Tilos 1 - Zaragoza	1ª Residencia	2007	56	4
Zaragoza Tilos 2 - Zaragoza	1ª Residencia	2008	56	8
La Coruña - Torre Hercules	1ª Residencia	2007	28	1
TOTAL			1.519	281

B. Promoción no residencial

En cuanto a la promoción y construcción de inmuebles no residenciales, QUABIT ha promovido, con carácter general, naves industriales como promoción llave en mano (caso de las superficies de más de 1.000 metros cuadrados) o como promoción modular para la venta (caso de las naves de pequeño tamaño). Las oficinas se promueven para ser alquiladas y por tanto pasan a formar parte del inmovilizado. El proceso de promoción y construcción de este tipo de inmuebles es similar al ya

descrito anteriormente para los inmuebles residenciales, excepto en lo relativo a la venta de los mismos.

En relación con la venta de estos inmuebles caben dos alternativas, o se venden los inmuebles una vez concluida la construcción, o se venden con anterioridad a la finalización de la misma.

En el caso de que el inmueble sea entregado una vez finalizado, el pago se realiza en el momento de la venta por el importe total. Si por el contrario el inmueble se vende como promociones en curso, se firma un contrato de compraventa de cosa futura en el cual se paga una cantidad inicial y se establece un calendario de pagos sobre diferentes hitos de la construcción.

6.1.1.3 Actividad patrimonial

La generación de nuevo patrimonio sobre solares propios tiene como ejemplo más destacado la construcción del Edificio QUABIT en la Plaza Europa de l'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), una de las mejores zonas del nuevo centro urbano surgido en los últimos años a las puertas de la Fira de Barcelona y su ampliación. El desarrollo de este activo patrimonial se realizó en todo su proceso: adquisición del suelo, elaboración del proyecto de edificación, planificación y control de las obras de construcción, comercialización, gestión de la explotación en régimen de alquiler y, finalmente, la transmisión del edificio en el año 2013. Igualmente también se han promovido edificios residenciales dedicados en exclusiva al alquiler y que la Sociedad ha ido incorporando a su activo de Patrimonio. Este tipo de activos en la actualidad es muy interesante sobre todo para las sociedades que se han acogido o lo van a hacer al nuevo régimen de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria). La generación de Patrimonio en renta es de todos modos un proceso lento a no ser que se acuda a la compra de patrimonio ya construido y en renta.

En la actual coyuntura, el modelo de negocio de la Sociedad en el ámbito de patrimonio consiste en poner en carga los inmuebles (plena ocupación técnica) y mantenerlos en esa situación entre dos y tres años, procediendo posteriormente a su venta, aprovechando previsiblemente una capitalización de rentas a unos tipos inferiores a los actuales. QUABIT podrá desarrollar esta actividad bien dentro de la sociedad, bien mediante vehículos específicos a tal fin con socios financieros.

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación de Quabit proviene actualmente de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 era del 36% y 42%, respectivamente.

6.1.2 Evolución previsible de la actividad

Situación del mercado en el que desarrolla la actividad de QUABIT y posicionamiento de la Sociedad

En el Punto 6.2 de este Documento de Registro se hace referencia a las buenas perspectivas del sector Inmobiliario que, después de tantos años de caída, muestra síntomas claros del inicio de una etapa de recuperación y crecimiento. QUABIT considera que el sector deberá confluir en el medio plazo en la producción media histórica de alrededor 220.000 viviendas, lo que llevará aparejada la recuperación de precios, que especialmente incidirá en el valor del suelo como elemento esencial para la construcción de viviendas. Asimismo el crecimiento económico irá acompañado de un notable incremento de la demanda de productos industriales y terciarios, lo que también incidirá en la demanda de suelo preparado para construir para esos usos.

Estas previsiones son fundamentales para una compañía como Quabit Inmobiliaria S.A., cuya actividad es la promoción inmobiliaria (residencial y no residencial) y el desarrollo de suelo.

QUABIT aúna la experiencia y el *know how* de todas las empresas que participaron en el proceso de fusión de 2008: más de 20 años de experiencia en el sector, promoción y comercialización de más de 6.000 viviendas, y gestión y urbanización de 40 millones de m² edificables de suelo, principalmente residencial, pero también industrial y terciario.

Tras la durísima crisis del sector en estos últimos 8 años, pocas compañías siguen activas, en especial las del sector promotor y con un tamaño importante. QUABIT ha logrado resistir, reduciendo sus costes de estructura en más de un 90%, y tras numerosos y complejos procesos de reestructuración financiera, hoy cuenta con una estructura financiera saneada.

A ello hay que añadir el reciente acuerdo logrado con SAREB, principal acreedor de la compañía, que permite alargar el pago de la deuda a largo plazo (hasta 2022), tal como se describe dicho acuerdo en el punto 5.1.5 de este Documento de Registro.

Esto permitirá el pago de la deuda con la venta o promoción de los activos que la garantizan, además de generar recursos adicionales después del pago de la misma.

Estrategia del Negocio

QUABIT quiere ampliar su capital para fortalecer su balance y obtener recursos financieros que le permitan adquirir suelo urbano sobre el que iniciar en un breve

plazo la promoción de viviendas y desarrollo de productos terciarios. Asimismo prevé cancelar deuda con SAREB para liberar activos de suelo con el mismo fin.

En los últimos meses ya se han señalado suelos con este fin, con una capacidad de 92.000 m² de edificabilidad. Paralelamente se ha retomado la actividad promotora, después de siete años, con el desarrollo de 56 viviendas en Zaragoza.

QUABIT considera que es el momento adecuado para posicionarse de nuevo debido al todavía bajo precio del suelo; por ello, pretende captar recursos financieros para relanzar con fuerza su actividad promotora.

La estrategia de negocio, por tanto, pretende desarrollar la cartera de activos existentes y adquirir un importante número de activos de suelo sobre los que, a corto plazo, volver a iniciar el desarrollo, y situar QUABIT en uno de los principales promotores del país.

Para conseguir los recursos necesarios se pretende buscar alianzas con inversores, y en especial captar recursos vía ampliaciones de capital, buscando la confianza del mercado sobre la base del momento del mercado y el posicionamiento de la Sociedad, sobre la base de los siguientes elementos:

- La experiencia de más de 20 años en el sector.
- El Equipo Directivo experto en el sector inmobiliario español y de los pocos que ha resistido la crisis.
- Despegue del Sector Inmobiliario. El sector inmobiliario gana atractivo como inversión: reactivación de precios y compraventas, recuperación de la demanda, etc.
- La economía del país retorna al crecimiento con fortaleza. Según las previsiones de la OCDE España será el país desarrollado que en 2015 y 2016 que tendrá mayor crecimiento.
- Los activos de QUABIT ofrecen una elevada exposición a los incrementos de precio del mercado inmobiliario.
- QUABIT es una compañía cotizada con importante liquidez y buenas prácticas de gobierno corporativo.

6.2 Mercados principales

El Grupo QUABIT desarrolla las actividades descritas en el apartado 6.1 anterior del presente Documento de Registro en España, principalmente y hasta la fecha en Andalucía, Aragón, Castilla La Mancha, Castilla León, Cantabria, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares y Madrid.

A continuación se incluye una descripción del mercado español en el que opera el Grupo QUABIT.

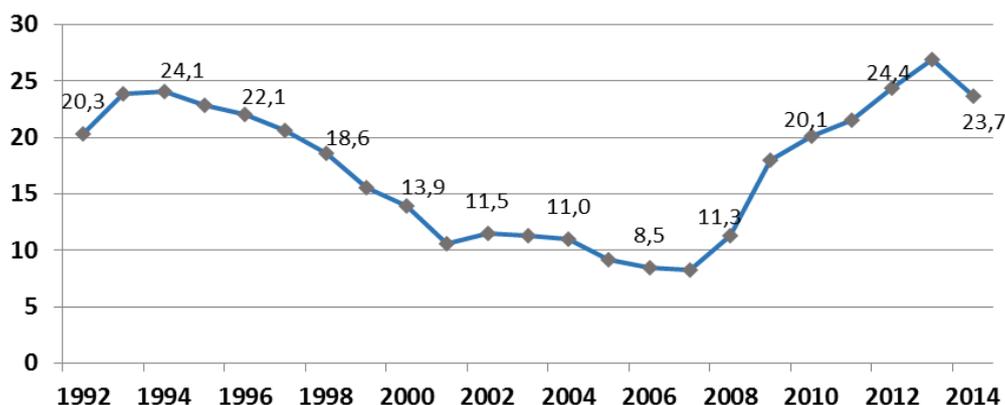
6.2.1. Mercado inmobiliario español

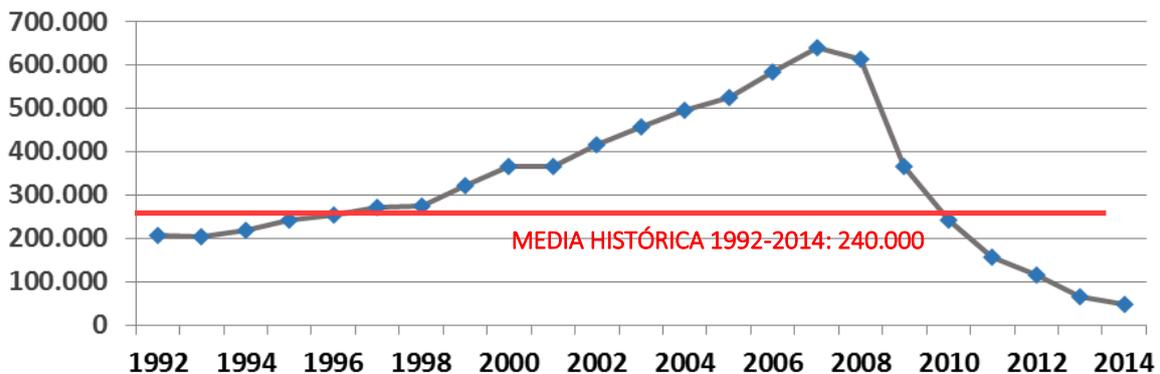
Hasta el año 2007, el mercado residencial español vivió una fase de fuerte desarrollo. El crecimiento de la construcción total fue altísimo, del 5% al año entre 1996 y 2007, y el parque de viviendas creció en 5,7 millones, casi el 30%. A partir de 2008, la venta de viviendas se desplomó en el marco de una crisis económica extensible al conjunto de la Zona Euro. España no fue una excepción y culminó en 2013 siete años de crisis en un escenario caracterizado por un stock residencial muy alto, con cerca de 500.000 viviendas; por el descenso de la construcción residencial y de la nueva oferta de vivienda; y por un mercado de suelo ralentizado con un volumen muy reducido de transacciones.

Sin embargo, el año 2014 marcó el inicio de la recuperación de la economía española. Actualmente, las proyecciones económicas son optimistas, sustentadas por el retorno al crecimiento económico, la recuperación del mercado laboral y el clima de estabilidad financiera que están aumentando los indicadores de confianza de los consumidores, inversores y mercados internacionales.

España ha entrado en una etapa de crecimiento sostenido dada la gran competitividad actual de la economía española por las reformas acometidas y su capacidad de crear empleo con tasas de crecimiento bajas, como ha ocurrido en 2014, lo que influye directamente en la demanda del mercado residencial.

En los gráficos anexos se observa la evolución del PIB y la creación de empleo desde el año 1992, así como su impacto en la construcción de viviendas (fuente M. Fomento e Instituto Nacional de Estadística).





Esta tendencia de recuperación se está afianzando en 2015 y conforme a los datos que se detallan a continuación puede deducirse que se confirmará en 2016.

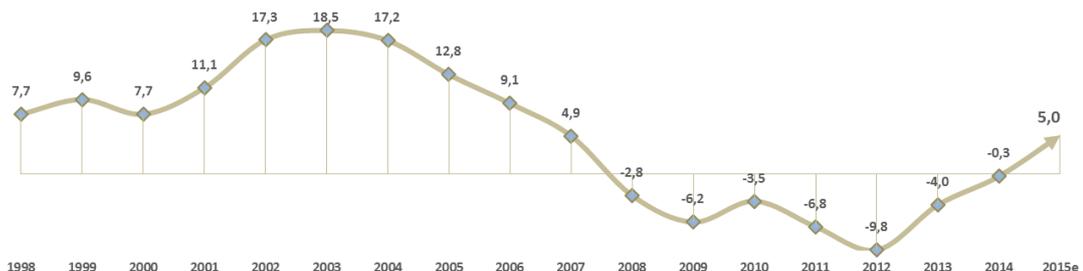
(a) Reactivación de los precios del mercado residencial

Tras un ajuste del 50% en términos reales durante la crisis, el recorrido de los precios a la baja ha tocado fondo y los datos ya dan señales positivas robustas. Después de 26 trimestres, los precios interanuales observaron un leve crecimiento positivo en el cuarto trimestre de 2014 (0,1%).

Los datos facilitados por el Colegio de Registradores de la Propiedad en septiembre de 2015 señalan que en el segundo trimestre del año el precio de la vivienda ha crecido un 5,1% en comparación con hace un año, situando esa tasa en el nivel exactamente previo a la crisis. Este repunte del precio se ha visto acompañado de un aumento en el número de operaciones de compraventa, que también han crecido un 11% interanual.

Los datos del Registro constatan que las grandes ciudades, encabezadas por Madrid y Barcelona, y la costa, tiran del mercado residencial. De hecho, Andalucía, Cataluña y Madrid lideraron las ventas en el segundo trimestre.

Paralelamente, los datos del INE confirman esta tendencia y hablan de un aumento del coste de los pisos en un 4,2% en tasa intertrimestral y un 4% interanual.



(b) Recuperación de la demanda

Además del interés de los inversores internacionales en el mercado inmobiliario español, hay un incremento sustancial de la demanda interna motivado por la recuperación macroeconómica y la de los precios de la vivienda, el crecimiento del crédito, la elevada volatilidad de la Bolsa, la baja rentabilidad nominal de la renta fija a corto plazo y el peligro de incurrir en pérdidas en la de largo plazo.

Paralelamente, se está produciendo un desplazamiento de una parte de la demanda de alquiler a la compra.

(c) Se activa el mercado de compraventa

La subida del precio de las casas está respaldado por un claro aumento en el número de transacciones. En los primeros seis meses de 2015 se realizaron un total de 188.432 operaciones de compraventa, lo que supone un incremento del 7,9% respecto a hace un año, según los datos del Colegio Oficial del Notariado.

En junio, la compraventa de viviendas aumentó un 19,4%. Se trata del cuarto mes consecutivo al alza, aunque con mucha más fuerza que en marzo (12,3%), abril (1,9%) y mayo (8,5%).

Los datos del INE son coincidentes y señalan que las ventas residenciales subieron en julio un 13,9%. En el acumulado de los siete primeros meses de 2015 se han vendido un 10,5% más de pisos.

PREVISIONES VENTAS TOTALES VIVIENDA. En Número. M. Fomento



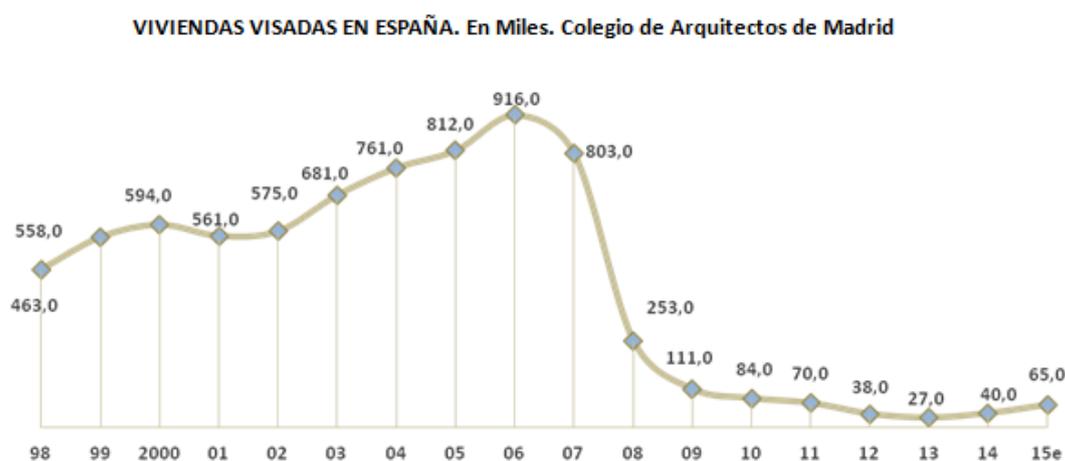
(d) Previsión al alza de los visados de obra nueva

En el 2015, según estimaciones del Colegio de Arquitectos de Madrid, los promotores iniciarán los trámites para construir alrededor de 65.000 viviendas. Un

cifra que previsiblemente supondrá un crecimiento de las unidades visadas superior al 60% (40.000 en 2014).

El crecimiento de los visados para la construcción de casas confirma la necesidad de viviendas de obra nueva. El número de permisos solicitados alcanzó en los cuatro primeros meses del año las 15.178 peticiones, un 29,9 por ciento más que en el mismo periodo de 2014, según los datos del Ministerio de Fomento.

Se acumulan ya diez meses de subidas consecutivas de peticiones para construir nuevas viviendas. Solo en abril, se registraron 4.497 solicitudes de visados, un 50,9 por ciento más.



(e) Crecimiento de las hipotecas

La banca está recibiendo liquidez procedente del Banco Central Europeo (BCE) que permite liberar activos corporativos para concentrarlos en el segmento hipotecario. El número de hipotecas concedidas está aumentando y el crédito mejorando con tipos de interés en mínimos históricos.

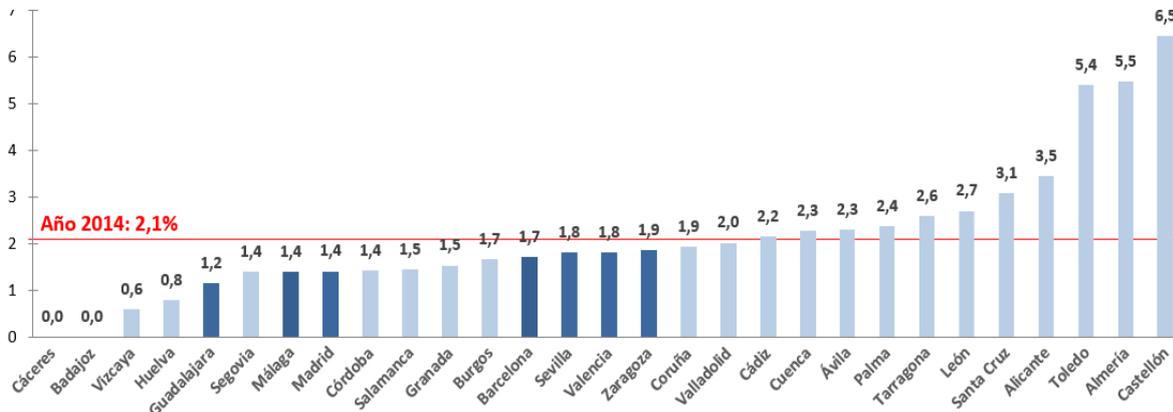
En la primera mitad del año, la firma de hipotecas sobre viviendas acumuló un aumento del 21,1% sobre el mismo periodo de 2014, según el Instituto Nacional de Estadística.

Este incremento, junto a la subida del 3,4% por ciento del importe medio de estas hipotecas registradas, elevó el capital total prestado para compra de casas un 25% en los primeros seis meses del año, respecto al mismo periodo del año anterior.

(f) Reducción del stock de viviendas terminadas

El stock residencial, que alcanzó cotas máximas en 2009, se ha ido reduciendo paulatinamente y está repartido de forma irregular por España: existen zonas

donde ya no queda stock. Esta asimetría está activando los precios y la construcción en las provincias con menos stock. Por ejemplo, en Madrid el ratio de stock de viviendas finalizadas/parque de viviendas está muy por debajo de la media de España y se sitúa en niveles similares a su media histórica.



(g) Sentimiento inversor positivo hacia España

La inversión extranjera creció en 2014 el 9,8% gracias a la recuperación económica, la depreciación del euro y los bajos costes energéticos.

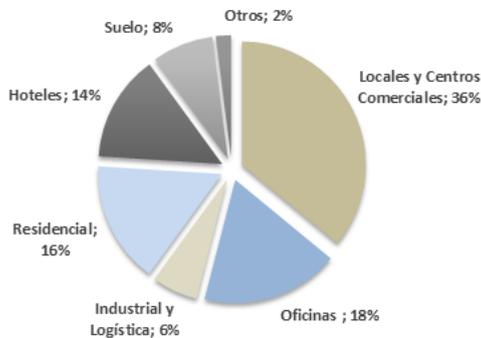
Madrid acaparó en 2014 el 49,5% de la inversión extranjera que recibió España. Casi el 30% del dinero recibido por Madrid tuvo como destino el sector inmobiliario. Madrid atrae 8 de cada 10 euros de la inversión en actividades inmobiliarias que recibe España.

El negocio inmobiliario confirmó su resurrección como una inversión atractiva. En 2014 fue el segundo sector que más dinero concentró en el conjunto del país, con 3.085 millones y un crecimiento anual del 64,5%.

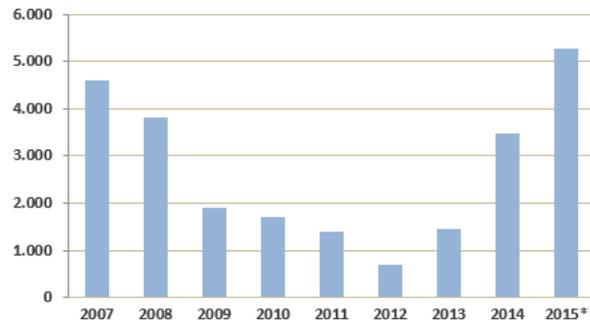
En el Primer Semestre de 2015, la inversión inmobiliaria ha registrado un aumento del 51% con respecto al mismo periodo del año anterior (CBRE). En total, €5.264M. Este volumen se dispara hasta los €8.434M si se contabiliza la compra de la inmobiliaria Testa.

Los extranjeros (residentes y no residentes) han protagonizado el 32% del volumen invertido.

INVERSIÓN POR ACTIVOS. En %. Primer Trimestre 2015
Fuente: Diario Expansión / CBRE Spain



EVOLUCIÓN INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA. En Mill.€
Primer Semestre 2015. Fuente: CBRE Spain



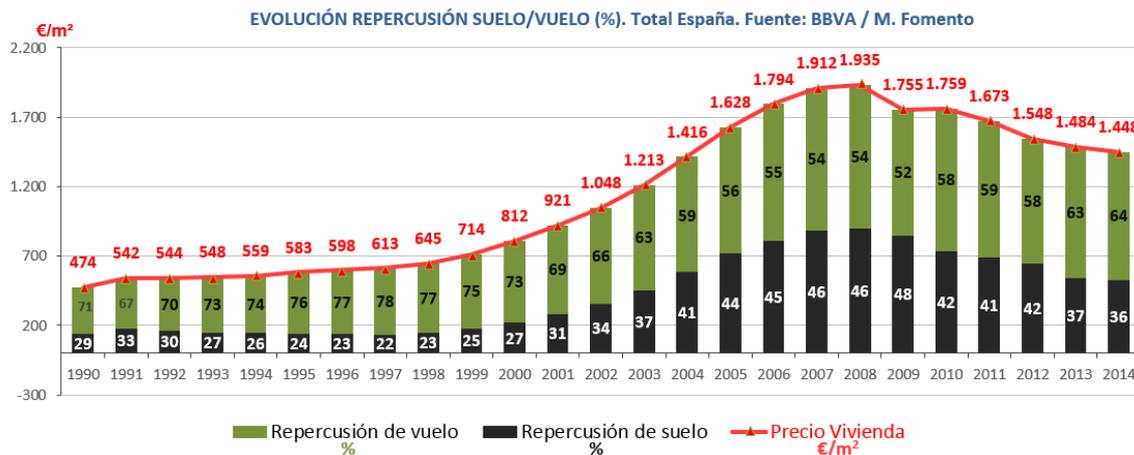
(h) Tendencia alcista del mercado del suelo

El crecimiento del sector se está trasladando automáticamente al mercado de suelo porque es la materia prima imprescindible para construir viviendas. El precio del suelo urbano vuelve a subir con fuerza en las grandes ciudades. En el primer trimestre de 2015 los solares se encarecieron nada menos que un 37,8% interanual en los municipios con más de 50.000 habitantes.

El metro cuadrado subió de 220 a 304,3 euros en un año. Y eso que el número de solares vendidos en esas localidades fue de 596, un 1,3% menos que en el primer trimestre del año anterior, según la Estadística de Precios de Suelo del Ministerio de Fomento, que se realiza con los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

En las grandes localidades de algunas autonomías el precio del suelo simplemente se ha disparado. Es el caso de Castilla-La Mancha, con un crecimiento del 381% con respecto al primer trimestre de 2014, Asturias (176%), Castilla y León (99,7%) o País Vasco (60,8%).

El gráfico que se expone a continuación muestra claramente cómo todo el recorrido de precio de la vivienda se traslada automáticamente al suelo. Así, entre 1997, año en que tocó suelo la penúltima crisis, el precio de la vivienda pasó de 612.-€ a 1.912.-€ en 2007, es decir, se multiplicó por 3,12 veces. El del suelo pasó de 136.-€ a 886.-€, multiplicándose por 6,30 veces. Esto significa que el suelo absorbió el 60% de todo el incremento. Y en mayor o menor cuantía eso ocurrió prácticamente en casi todos los lugares de España, lo que demuestra que cuando el sector empieza a crecer esta mejoría se va extendiendo por la mayoría de los lugares y el suelo es siempre el gran beneficiado de ese recorrido al alza del precio de la vivienda en todo el ámbito geográfico. (Los valores referidos al suelo se refieren a suelos completamente urbanizados).



6.3 Influencia de factores excepcionales en la información

A juicio de la Sociedad no han existido factores excepcionales que hayan afectado a la información contenida en los apartados 6.1 y 6.2 anteriores.

6.4 Grado de dependencia de la Sociedad de patentes o licencias

Más allá de lo mencionado en el apartado I "Factores de Riesgo" del presente Documento de Registro en cuanto a licencias urbanísticas (fundamentales para el desarrollo del negocio del Grupo), las actividades del Grupo QUABIT no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación, así como tampoco de contratos mercantiles o financieros de carácter especial.

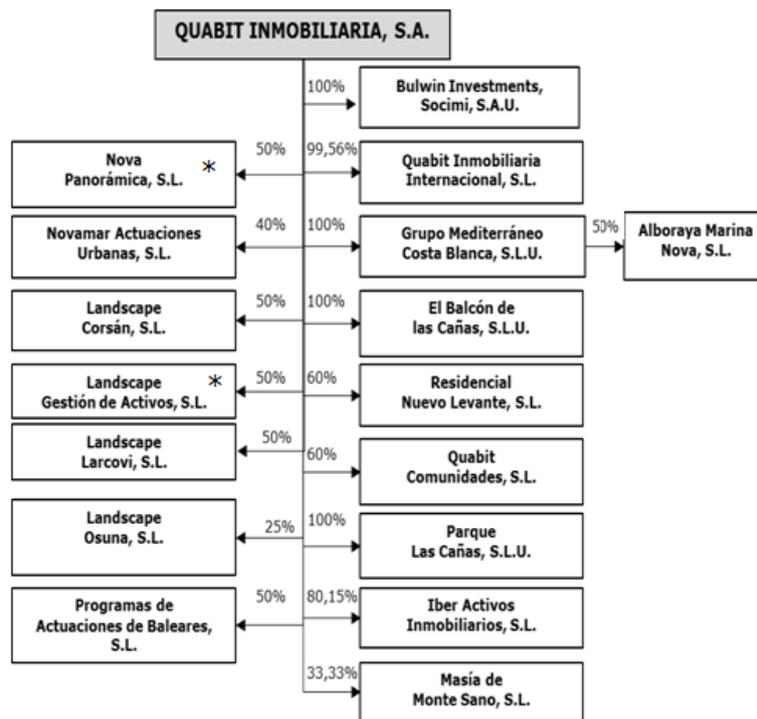
6.5 Declaraciones efectuadas por la Sociedad relativas a su competitividad

No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del grupo. La información sobre el mercado inmobiliario presentada en el apartado 6.2 anterior del presente Documento de Registro proviene de estudios y estadísticas de elaboradas por expertos en dichos mercados y cuyo origen ha sido debidamente indicado en las secciones correspondientes.

PUNTO 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición de la Sociedad en el Grupo

QUABIT es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha del presente Documento de Registro se refleja en los siguientes cuadros:



* Las sociedades Nova Panorámica, S.L. y Landscape Gestión de Activos, S.L. se encuentran en fase de Liquidación aprobadas por los respectivos Jueces del Concurso de Acreedores.

7.2 Filiales significativas de la Sociedad

La tabla siguiente recoge las principales filiales de QUABIT, que forman parte de su perímetro de consolidación, detallando su denominación social, domicilio, fecha de constitución y el porcentaje de participación de QUABIT a la fecha del presente Documento de Registro:

Sociedad	Domicilio	Método de consolidación (1)	% participación
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	G	99,56%(directamente)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	G	100% (directamente)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	G	100% (directamente)
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Madrid	G	60% (directamente)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	G	60% (directamente)
Parque las Cañas, S.L.U.	Madrid	G	100% (directamente)
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya (Valencia)	PE	50% (indirectamente)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (2)	Madrid	G	80,15%(directamente)
Masía de Monte Sano, S.L.	Valencia	PE	33,33% (directamente)
Nova Panorámica, S.L. (3)	Valencia	PE	50% (directamente)

Sociedad	Domicilio	Método de consolidación (1)	% participación
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (3)	Castellón	PE	40% (directamente)
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	PE*	50% (directamente)
Landscape Gestión de Activos, S.L. (3)	Madrid	PE*	50% (directamente)
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	PE*	50% (directamente)
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	PE*	25% (directamente)
Programas de Actuaciones de Baleares, S.L.	Madrid	PE*	50% (directamente)
Bulwin Investments, SOCIMI, S.A.U.	Madrid	G	100% (directamente)

(1) PE: Puesta en equivalencia; P: Proporcional; G: Global. Hasta 31 de diciembre de 2013 las sociedades indicadas como PE* consolidaban por el método de integración proporcional. A partir del 1 de enero de 2014 pasan a consolidarse por el método de puesta en equivalencia (ver apartado 20.1 del presente Documento de Registro).

(2) Anteriormente denominada Landscape Ebrosa, S.L.

(3) Sociedades en proceso de liquidación.

El porcentaje de participación de QUABIT en sus filiales, según se recoge en la tabla anterior, es coincidente con el porcentaje de sus derechos de voto.

PUNTO 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS

8.1 Información relativa a todo inmovilizado material, tangible o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen al respecto

En el sector inmobiliario, es habitual utilizar como valor de referencia de los activos el valor de mercado y no el valor en libros o valor contable. Por ello, QUABIT encarga la realización de valoraciones sobre la práctica totalidad de sus activos de patrimonio, suelo y promoción, al menos una vez al año. Knight Frank ha llevado a cabo las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014.

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 la 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 los activos durante la actividad normal del Grupo 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.

El Grupo realiza una comparación entre el valor razonable de sus activos a 31 de diciembre de cada año con el precio de adquisición o precio de coste y registra, en su caso, las correcciones valorativas que sean necesarias:

- *Inmovilizado intangible e inmovilizado material:* En el caso de activos inmobiliarios agrupados en estos epígrafes, cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Cuando el valor de mercado de un inmovilizado material sea inferior a su precio de adquisición o a su coste, se procederá a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar el inmovilizado material.
- *Inversiones inmobiliarias:* Las inversiones inmobiliarias, que principalmente comprenden inmuebles en propiedad, se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo y no están ocupados por el Grupo. Las inversiones inmobiliarias se contabilizan a valor razonable, representado por el valor de mercado.
- *Existencias:* Las existencias propiedad del Grupo se componen de suelo, promoción en curso y promociones terminadas, y se valoran al coste de adquisición / producción o al valor de mercado, el menor de los dos. En el caso de permutas, los terrenos y solares adquiridos se valoran con la mejor estimación del coste futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor de mercado del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en actuaciones como agente urbanizador en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales. Asimismo, en el caso de anticipos para compras futuras de suelo se valoran por el importe del pago realizado con el límite del valor de mercado, teniendo en consideración los desembolsos pendientes de realizar.

En conclusión, salvo en el caso de las inversiones inmobiliarias que están

registradas a valor de mercado, el resto de los activos inmobiliarios del Grupo están valorados al menor de dos valores: coste o mercado. Por lo tanto los Estados Financieros Consolidados no recogen en el caso de inmovilizado intangible, inmovilizado material ni existencias las posibles plusvalías tácitas.

Activos hipotecados

Por último, se hace constar que a 31 de diciembre de 2014 el saldo de los préstamos con garantía hipotecaria y/o pignoraticia sobre participaciones de sociedades participadas por QUABIT ascendía a 340.093 miles de euros. La garantía hipotecaria está constituida sobre activos cuyo valor Neto Contable asciende a 254.218 miles de euros (18.050 miles de euros de inversiones inmobiliarias y 236.168 miles de euros de Existencias), existiendo un diferencial entre la deuda cubierta y el valor de los activos de cobertura por efecto de las correcciones valorativas asociadas a la disminución en el valor de mercado de los activos derivada de la crisis en el sector. En la tabla adjunta se detalla el Valor Neto Contable (VNC) de las Existencias por tipo, indicando el importe de las existencias que se encuentran hipotecadas:

TIPO DE ACTIVO (En miles de euros)	VNC 31/12/2014	VNC libre de cargas	VNC con carga hipotecaria
Suelo	248.513	59.152	189.361
Promoción en curso	16.439	13.286	3.153
Promociones terminadas	47.867	4.214	43.653
Anticipos a proveedores	3.443	3.443	0
Otras	959	959	0
VNC Total de Existencias	317.221	81.053	236.168

Las partidas del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2014 que están afectas a la garantía pignoraticia adicional sobre participaciones de QUABIT en otras sociedades, son las siguientes: 617 miles de euros de inversiones en asociadas, 2.189 miles de euros de inversiones en negocios conjuntos y (612 miles de euros) y Activos financieros disponibles para la venta, dentro de los Activos financieros no corrientes, por un importe de 5.217 miles de euros.

8.2 Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por la Sociedad del inmovilizado material tangible

Ahorro energético

Quabit desarrolla sus proyectos con el objetivo de limitar el consumo y las pérdidas energéticas de los edificios mediante el cumplimiento estricto de las exigencias marcadas por el Código Técnico de la Edificación en su documento DB-HE y el estudio de medidas alternativas y suplementarias que mejoren el rendimiento energético de la edificación.

Estas medidas persiguen la consecución de una limitación en emisión de gases contaminantes producidos por la combustión de combustibles fósiles y de consumo de energía eléctrica. Consecuentemente, estas medidas también implican un ahorro en el gasto por consumo energético de los usuarios de las viviendas.

Quabit prioriza, dentro de los márgenes de los recursos disponibles de cada promoción, tanto la obtención de las máximas calificaciones en el Certificado de Eficiencia Energética exigido para la venta de viviendas como el cumplimiento de las exigencias de las certificaciones de sostenibilidad medioambiental recodidas internacionalmente, como Breeam y Leed.

Contaminación

Quabit cumple estrictamente con las exigencias legales de análisis de contaminación de sus suelos y realiza, en caso de ser necesario, las labores de descontaminación necesarias.

Actualmente no existe constancia de esta necesidad en ninguno de los suelos incluidos en la cartera de activos de la empresa.

Tanto en el diseño edificatorio como en los procesos de ejecución y en la contratación de las obras de construcción se tiene presente la importancia de la utilización de materiales no contaminantes y de la reducción de la producción de residuos mediante la optimización del aprovechamiento de los materiales.

El riesgo de contaminación acústica por ruidos provenientes del exterior o causados por las instalaciones propias del edificio en las viviendas promovidas por Quabit se reduce al máximo mediante el cumplimiento de las exigencias establecidas por el Código Técnico de la Edificación en su correspondiente documento DB-HR.

Por otra parte, el Grupo QUABIT no realiza, en relación con su inmovilizado material, ningún tipo de emisión significativa de contaminantes, ni está sujeta a ninguna regulación medioambiental específica. En este sentido, las Sociedad no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto. Del mismo modo, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, el Grupo QUABIT no ha incurrido en gastos significativos, ni ha recibido sanciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente por importes significativos.

Finalmente, cabe señalar que el Grupo QUABIT desarrolla un mecanismo de comunicación activa, tanto interna hacia los empleados, como externa hacia los clientes, proveedores y contratistas, a la administración y otras partes interesadas, para minimizar posibles impactos medioambientales.

El Grupo QUABIT no ha recibido sanciones derivadas de incumplimiento de normativa medioambiental.

PUNTO 9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS

9.1 Situación financiera

Véanse los apartados 10 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

9.2 Resultados de explotación

Véanse los apartados 6 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

9.2.1 Factores significativos o acontecimientos inusuales que afecten a los resultados

Los elementos más significativos asociados a la evolución de los resultados, relacionados con los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero, son los que se detallan en los apartados 6 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

9.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos

Aparte de los factores específicos relacionados con los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero detallados en los apartados 6 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún otro que haya afectado de manera importante a las operaciones de la Sociedad durante el mencionado periodo.

9.2.3 Actuaciones o factores de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del Emisor

Véanse los puntos 1 y 2 del apartado I "Factores de Riesgo".

PUNTO 10. RECURSOS DE CAPITAL

10.1 Recursos de capital de la Sociedad

Las necesidades de recursos del Grupo QUABIT para la financiación de su actividad se han cubierto hasta la fecha fundamentalmente con la tesorería generada por el propio Grupo QUABIT, con fondos propios aportados por sus accionistas y con financiación bancaria.

A continuación resumimos la evolución de las citadas fuentes de tesorería en el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Fondos propios

La siguiente tabla recoge la información relativa a los fondos propios consolidados del Grupo QUABIT en los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

PATRIMONIO NETO (En euros)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	% Var. '14-'13	2012 (Auditado)	% Var. '13-'12
Capital social	14.636.155	13.786.069	6,2 %	12.801.454	7,7%
Prima de emisión de acciones	18.148.475	9.302.638	95,1 %	-	-
Acciones propias	(365.880)	(365.880)	-	(365.880)	-
Reservas indisponibles	2.727.214	1.280.145	113,0 %	1.280.145	-
Otras reservas	(51.326.282)	(55.555.046)	7,6%	20.402.098	(372,3%)
Beneficios / (pérdidas) atribuidas a los accionistas	53.094.467	7.017.141	656,6 %	(76.725.468)	109,2%
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas	36.914.149	(24.534.933)	250,5 %	(42.607.651)	42,4%
Intereses minoritarios	(426.943)	384.461	(211,0%)	50.038	668,3%
Total patrimonio neto	36.487.206	(24.150.472)	251,1 %	(42.557.613)	43,3%

La evolución del valor total del patrimonio neto en los años 2013 y 2014 viene marcada por los resultados del Grupo y las operaciones de ampliación de capital realizadas en ambos años.

En el año 2013 la variación positiva del 43,3% en los fondos propios, con un valor absoluto de variación positiva de 18.407 miles de euros, tiene su origen en: (i) beneficio consolidado del año 2013 por un importe de 6.940 miles de euros, (ii) efecto incremento de 2.500 miles de euros derivado de la venta de participaciones a intereses minoritarios, y (iii) ampliaciones de capital de la Sociedad realizadas en el año 2013 y que supusieron un incremento en el patrimonio neto por 8.967 miles de euros. Los detalles de las ampliaciones de capital realizadas en el año 2013, 2014 y 2015 se recogen en el apartado 21.1.7 del presente Documento de Registro.

En el año 2014 se produce una variación positiva del 251,1% y los Fondos propios consolidados pasan a ser positivos como resultado del Beneficio Neto del periodo, por importe de 52.283 miles de euros y las ampliaciones de capital de la Sociedad realizadas en el año 2014 que han supuesto un incremento en el patrimonio neto del Grupo por importe de 8.354 miles de euros. Los detalles de estas ampliaciones de capital se recogen en el apartado 21.1.7 del presente Documento de Registro.

Situación patrimonial de la sociedad dominante del Grupo: Quabit Inmobiliaria, S.A.

Debe aclararse que, pese a la situación patrimonial negativa que se refleja en los años 2012 y 2013, en ninguno de los periodos analizados la Sociedad estuvo dentro de los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital. En el año 2012 y 2013 los efectos del Real Decreto Ley 10/2008 y sus sucesivas prórrogas, que establecían que determinadas pérdidas por deterioro no fueran computables a efectos de lo previsto en los citados artículos, hacían que el patrimonio neto a esos efectos estuviera por encima de los límites establecidos en ellos; a esto se añade el importe de préstamos participativos habilitados en el proceso de refinanciación del año 2012 para financiar parte de la carga de intereses. En la siguiente tabla se detalla el cálculo de la situación patrimonial de QUABIT a estos efectos, a 31 de diciembre de 2013 y 2012:

PATRIMONIO NETO DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. a efectos arts. 327 y 363 LSC (En euros)	31/12/2013 (Auditado)	31/12/2012 (Auditado)
Capital social	13.786.069	12.801.454
Prima de Emisión	9.302.638	-
Reservas	(40.192)	1.280.145
Acciones propias	(365.880)	(365.880)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(60.419.399)	(11.922.972)
Resultado del ejercicio	18.873.296	(48.496.427)
TOTAL FONDOS PROPIOS	(18.863.468)	(46.703.680)
Subvenciones y donaciones	44.261	44.763
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	(18.819.207)	(46.658.917)
Más préstamos participativos	16.152.817	14.020.782
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	32.651.308	31.064.260
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad	69.948.480	72.768.484
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	102.599.788	103.832.743
Patrimonio Neto de QUABIT al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 LSC	99.933.398	71.194.608

El patrimonio neto contable de QUABIT pasó a ser positivo a 31 de diciembre de 2014 en un importe de 40.200 miles de euros.

Financiación Bancaria

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento bruto y neto, así como el financiero consolidado en los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO (En miles de euros)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	% Var. '14-'13	2012 (Auditado)	% Var. '13-'12
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.712	28.870	(10,94%)	48.785	(40,82%)
Deudas con entidades de crédito corriente	314.381	558.614	(43,72%)	931.815	(40,05%)
Total Deuda Bruta	340.093	587.484	(42,11%)	980.600	(40,09%)
Tesorería y Equivalentes	4.692	8.042	(41,66%)	2.435	230,27%
Total Deuda Neta	335.401	579.442	(42,12%)	978.165	(40,76%)

10.2 Flujos de tesorería de la Sociedad

Las siguientes tablas muestran la evolución del fondo de maniobra consolidado del Grupo QUABIT en los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

FONDO DE MANIOBRA (En miles de euros)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	% Var. '14-'13	2012 (Auditado)	% Var. '13-'12
Existencias	317.221	530.888	(40,25%)	849.320	(37,49%)
Deudores	9.061	11.409	(20,58%)	14.584	(21,77%)
Otros activos corrientes	54.052	60.415	(10,53%)	90.164	(32,99%)
Activo circulante de Explotación	380.334	602.712	(36,90%)	954.068	(36,83%)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(12.217)	(28.418)	57,01%	(40.260)	(29,41%)
Administraciones Públicas Acreedoras	(12.091)	(13.248)	8,73%	(15.580)	(14,97%)
Otros Pasivos Corrientes	(21.745)	(68.075)	68,06%	(54.251)	25,48%
Pasivo circulante de explotación	(46.053)	(109.741)	58,03%	(110.091)	(0,32%)
Fondo de Maniobra de Explotación	334.281	492.971	(32,19%)	843.977	(41,59%)
Efectivo y otros líquidos equivalentes	4.692	8.042	(41,66%)	2.435	230,27%
Deudas con entidades de crédito a	(314.381)	(558.614)	43,72%	(931.815)	(40,05%)
Fondo de Maniobra Neto	24.592	(57.601)	142,69%	(85.403)	32,55%

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo consolidados del Grupo QUABIT a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 conforme a NIIF se encuentran en el apartado 20.1 de este Documento de Registro. No obstante, se incluyen a continuación las principales magnitudes de dichos flujos:

FLUJOS DE EFECTIVO (En miles de euros)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	% Var. '14-'13	2012 (Auditado)	% Var. '13-'12
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	37.898	161.172	(76,49%)	317.206	(49,19%)
Total flujos de efectivo de las actividades	9.479	20.548	(53,87%)	14.846	38,41%
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(50.080)	(176.113)	(71,56%)	(334.440)	47,34%
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(2.703)	5.607	(148,21%)	(2.388)	334,80%

La tónica que sigue la evolución de los flujos de efectivo durante estos tres años es muy similar y tiene como características comunes a los tres años las siguientes:

- Las actividades de explotación generan flujos netos positivos durante los tres años, si bien gran parte de esos flujos, sobre todo en los años 2012 y 2013 corresponden a operaciones acordadas con entidades financieras y estaban encaminadas a la cancelación de deuda.
- Esos flujos positivos de las actividades de explotación se complementa con flujos positivos de las actividades de inversión que derivan de la limitación del esfuerzo inversor y la realización de activos, fundamentalmente, inversiones inmobiliarias.
- Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación son negativos por el volumen de cancelación de deuda. Esta cancelación corresponde a la transmisión de la deuda asociada a activos transmitidos y supone la cancelación o subrogación por la parte compradora. En el momento de la transmisión se producen, por tanto, dos flujos de tesorería: el cobro derivado del precio de la transacción (incluido en el Flujo de Explotación) y la cancelación de deuda asociada al activo vendido (incluido en el flujo de actividades de financiación).

10.3 Estructura de financiación de la Sociedad

Deudas con entidades de crédito

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento bruto y neto con entidades de crédito en los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO (En miles de euros)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	% Var. '14-'13	2012 (Auditado)	% Var. '13-'12
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.712	28.870	(10,94%)	48.785	(40,82%)
Deudas con entidades de crédito corriente	314.381	558.614	(43,72%)	931.815	(40,05%)
Total Deuda Bruta	340.093	587.484	(42,11%)	980.600	(40,09%)
Tesorería y Equivalentes	4.692	8.042	(41,66%)	2.435	230,27%
Total Deuda Neta	335.401	579.442	(42,12%)	978.165	(40,76%)

Debe indicarse, en primer lugar, que de acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo QUABIT ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente de los Balances de Situación consolidados de los tres periodos independientemente de la fecha de vencimiento de las mismas. La estructura de vencimientos se recoge en una tabla que se expondrá más adelante.

Composición de la deuda bruta

A continuación se detalla la composición de la deuda con entidades de crédito en

los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

COMPOSICIÓN DE DEUDA	2014 (Auditado)		2013 (Auditado)		2012 (Auditado)	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	289.291.163	14.336.805	535.093.055	17.775.959	879.357.665	48.328.608
Otros préstamos	-	4.016.000	-	4.016.000	25.134.550	-
Pólizas de crédito	2.923.253	7.358.953	5.396.750	7.077.601	15.803.330	456.118
Intereses	22.166.156	-	18.124.102	-	11.519.159	-
TOTAL	314.380.572	25.711.758	558.613.907	28.869.560	931.814.704	48.784.726

Proceso de refinanciación del año 2012

El 18 de enero de 2012 QUABIT firmó un Acuerdo Marco de Refinanciación con sus entidades financieras. Los principales efectos de estos Acuerdos sobre la estructura financiero-patrimonial de QUABIT fueron los siguientes:

- Reducción de deuda a través de venta de activos inmobiliarios y participaciones en instrumentos de patrimonio a sociedades a vinculadas a entidades financieras.
- Bilateralización de la deuda. La financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2011 (préstamo sindicado, líneas de crédito de intereses y crédito dotación de liquidez) se sustituyó por tantos préstamos bilaterales como entidades participaban en la misma.
- Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011.

A continuación se detallan los aspectos más relevantes del acuerdo de refinanciación.

Premisas y pactos del acuerdo de refinanciación

El 18 de enero de 2012 la Sociedad firmó con la práctica totalidad de sus entidades financieras (todas excepto dos entidades cuya deuda ascendía a 11,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2011) un acuerdo marco de refinanciación (en adelante, el "**Acuerdo Marco de Refinanciación**"). Las premisas de la reestructuración de endeudamiento financiero recogidas en dicho acuerdo fueron las siguientes:

- (i) Transformación de la financiación sindicada (préstamo sindicado, contrato de

crédito para la financiación de intereses y contrato de crédito para la dotación de liquidez) en tantas financiaciones bilaterales como entidades participaban en la misma, con la introducción de términos y condiciones que permiten una operativa más flexible a la Sociedad, mejoraban su situación financiera y son más acordes a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora.

- (ii) Otorgamiento de líneas de crédito adicionales que permiten garantizar la viabilidad a medio plazo.
- (iii) Adquisición de determinados activos por algunas entidades para la cancelación de la deuda financiera.
- (iv) Dar posibilidad en el futuro de adquisición por parte de las entidades de activos que permitan reducir el endeudamiento financiero de la Sociedad.
- (v) Refinanciación de la totalidad del endeudamiento financiero que no se cancele mediante las operaciones de compra citadas en el punto (iii) anterior, incluyendo, entre otras cuestiones, la extensión de los plazos de vencimiento del mismo y la articulación de mecanismos que permitan carencia de principal e intereses.

Con anterioridad a la firma del acuerdo marco las entidades acreedoras y la Sociedad suscribieron pactos por los que se formalizaban las operaciones anteriores, los cuales quedaron sometidos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Estas condiciones suspensivas fueron declaradas cumplidas en el propio Acuerdo Marco de Refinanciación de 18 de enero de 2012.

Los acuerdos, pactos y garantías que formaron parte del Acuerdo Marco de Refinanciación son los siguientes:

- (i) Cancelación de garantías hipotecarias de financiación sindicada.
- (ii) Cancelación de prendas y financiación sindicada.
- (iii) Adquisiciones de activos mediante contratos privados de compraventa que quedaron elevados a público con carácter simultáneo al otorgamiento del Acuerdo Marco de Refinanciación. Se firmaron operaciones de compraventa de activos (activos inmobiliarios y participaciones en sociedades) con 9 entidades financieras o sociedades pertenecientes a sus grupos empresariales, operaciones que supusieron una reducción de endeudamiento financiero con efectos 18 de enero de 2012, por un importe total de 357.427 miles de euros.
- (iv) Modificación de la financiación bilateral existente y otorgamiento de

financiaciones bilaterales resultantes o adicionales, mediante acuerdos por los que:

- La Sociedad y cada uno de sus acreedores bilaterales novan los contratos bilaterales preexistentes (con excepción de dos entidades que no formaban parte de la financiación sindicada y representaban un 1,08% de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2011). Las novaciones contemplan carencia en el pago de principal e intereses hasta el 28 de diciembre de 2016.
- Las entidades que participaban en la financiación sindicada otorgaron financiación bilateral resultante de la ruptura de la financiación sindicada y se otorgaron, en su caso, garantías reales sobre activos inmobiliarios y participaciones en sociedades que garantizaban la financiación sindicada.
- Determinadas entidades otorgaron financiación adicional para dotar de liquidez a la Sociedad y para atender costes del proceso de refinanciación y de mantenimiento de los activos. En cuanto a la dotación de liquidez comprometida ascendía a 49.300 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011 se había dispuesto, a través de operaciones de compraventa de activos y de fórmulas transitorias de liquidez de un importe total de 16.300 miles de euros quedando, por tanto, pendiente de disponer un importe de 33.000 miles de euros. El importe disponible de esta línea de liquidez a 31 de diciembre de 2012 era de 5.858 miles de euros. El importe restante se ha dispuesto en su totalidad durante el año 2013.

(v) Contratos privados de opción de compra.

(vi) La financiación bilateral otorgada resultante de la ruptura de la financiación sindicada, la dotación de liquidez, la financiación de los costes del proceso de reestructuración y del mantenimiento de los activos se articuló a través de préstamos bilaterales con las siguientes características:

- Tramos de la nueva financiación: Cada uno de los nuevos contratos recoge diferentes Tramos de financiación. Los Tramos, que son o no de aplicación, según la situación específica de cada entidad, son los siguientes:

Tramo A: Recoge la financiación de la financiación sindicada no cancelada a través de operaciones de compraventa de activos.

Tramo B: Recoge el importe de la financiación de las necesidades de

liquidez de la Sociedad.

Tramo C: Corresponde al importe de los gastos de mantenimiento de los activos.

Tramo D: Recoge el importe de los costes asociados al proceso de reestructuración de deuda financiera.

Tramo E: Corresponde a la refinanciación, con los mismos fines, de los conceptos previstos en el contrato de crédito para la financiación de intereses.

Tramo F: Tramo otorgado para dar cobertura a los intereses devengados por los importes dispuestos del resto de Tramos y de la financiación bilateral preexistente. Se crea un subtramo F1 que tiene un carácter de préstamo participativo a los efectos de lo dispuesto en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas vigentes de carácter fiscal y de fomento. Por lo tanto, y según lo dispuesto en el citado RD Ley, el importe dispuesto de este Tramo tendrá la consideración de patrimonio contable a los efectos de determinación de si la Sociedad se encuentra o no incurso en los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en la Ley de Sociedades de Capital.

- Tipo de interés: El tipo de interés aplicable es el Euribor más 2 puntos porcentuales.
- Fecha de vencimiento: La fecha de vencimiento final quedó establecida en el día 28 de diciembre de 2016. Los subtramos F1 tenían establecidos vencimientos anuales con mecanismos de renovación automática hasta el 28 de diciembre de 2016.
- Se constituyeron hipotecas sobre activos inmobiliarios y prendas sobre acciones propiedad de la Sociedad como garantía de todos los Tramos de financiación excepto el Tramo F1.
- No se establecieron condicionantes en cuanto al cumplimiento de ningún ratio económico o financiero

Evolución en el año 2013

La Sociedad acometió durante el año 2013 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que se materializó en la firma de adhesiones a un acuerdo de términos y condiciones por las entidades acreedoras. La firma de

adhesiones de las entidades acreedoras alcanzó, el día 20 de diciembre de 2013, un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de QUABIT. Finalmente con fecha 24 de marzo de 2014 se culminó el proceso de Reestructuración de la Deuda.

Los acuerdos de términos y condiciones con las entidades acreedoras contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera por importe de 497 millones de euros, quedando reducida a 317 millones de euros, mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad. El saldo de estas posiciones acreedoras a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 16.758 miles de euros.
- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda. Asimismo, se acordó un porcentaje de descuento de la deuda financiera asociado a la cancelación anticipada.
- Aportación de liquidez a la Sociedad por importe de 6,2 millones de euros, y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes por valor de 86 millones de euros, para que la Sociedad hiciera frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las acciones comprometidas con las entidades se implementaron en diciembre de 2013 y los primeros meses del año 2014. El efecto contable del registro de estas operaciones se refleja parcialmente en el año 2013 y se completa en el primer trimestre de 2014.

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

Deuda a 31.12.2012 (Auditado)	980.599
Incorporación al perímetro de Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.129
Cambios en participaciones de Landscape Osuna, S.L.	(4.210)
Cancelaciones netas de disposiciones	(350.431)
Modificaciones de pasivos por limitación de recurso	(40.604)
Deuda a 31.12.2013 (Auditado)	587.483

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

Limitación de recurso

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad suscribió cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras. En virtud de dichas cláusulas de limitación de recurso las partes pactan que la responsabilidad de QUABIT frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de las garantías reales otorgadas en relación con cada una de ellas. Por tanto, la entidad financiera renuncia a la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad derivada del artículo 1.911 del Código Civil. Como consecuencia de ese pacto, la acción de la entidad financiera en caso de incumplimiento queda limitada a los activos objeto de las garantías reales y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio de la Sociedad. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad que son objeto de garantía real de las financiaciones. En ese caso de incumplimiento, una vez realizados la totalidad de los activos gravados en garantía, la Sociedad quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la Financiación de que se trate.

A efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones, se agrupan dichas operaciones en función de la diferencia entre el coste amortizado de las mismas y el valor razonable de los activos sobre los que se limita dicha deuda, en base al cual se estima el valor razonable del nuevo pasivo. Una vez hecha esa evaluación, el Grupo registró en 2013 un resultado positivo, derivado de aquellas operaciones que suponían una modificación significativa del pasivo, registrándose la diferencia entre el valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del anterior en la cuenta de resultados consolidada del año 2013 por un importe de 40.604 miles de euros.

Evolución de la deuda bancaria en el 2014

Los movimientos de la deuda consolidada con entidades de crédito en el año 2014 se detallan en la siguiente tabla:

Deuda a 31.12.2013 (Auditado)	587.483
(En miles de euros)	
Traspaso de la deuda de los negocios conjuntos (Aplicación NIIF 11)	(66.193)
Cancelaciones netas de disposiciones	(187.860)
Intereses devengados en el periodo	11.146
Modificaciones de pasivos por limitación de recurso	(4.485)
Deuda a 31.12.2014 (Auditado)	340.091

El traspaso de la deuda de los negocios conjuntos corresponde a la aplicación de la NIIF 11 a partir de 1 de enero de 2014. Los detalles del alcance e impactos de la aplicación de esta norma se recogen en el apartado 20.1.1 de este Documento de Registro.

En cuanto a las cancelaciones netas de disposiciones recogen principalmente la cancelación de deuda correspondiente a aquellas operaciones comprometidas por las entidades financieras en el proceso de reestructuración de endeudamiento del año 2013, que adquirieron sus plenos efectos y vigencia en el año 2014.

En el año 2014 se firmaron nuevas operaciones que incluían la cláusula de limitación de recurso. Como resultado de la comparación entre el valor razonable de los activos y el coste amortizado previo de los pasivos se concluyó que existía una modificación significativa del pasivo y se registró un ingreso de 1.890 miles de euros en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de resultados consolidada.

Adicionalmente, en el año 2014 se reevaluaron las diferencias teniendo en cuenta la estimación actualizada de los pagos futuros basada en el valor razonable de los activos a 31 de diciembre de 2014 y el coste amortizado de los pasivos a esta misma fecha para todos los contratos que están afectados por esta cláusula. La nueva evaluación dio como resultado una corrección adicional de 2.595 miles de euros que se registró en el epígrafe citado de la cuenta de resultados consolidados.

Estructura de vencimientos de la deuda a 31 de diciembre de 2014

A continuación se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

(En euros)	31.12.2014 (Auditado)	31.12.2013 (Reexpresado)
Ejercicio 2014	-	36.691.976
Ejercicio 2015	21.186.878	-

Ejercicio 2016	282.016.084	468.014.286
Ejercicio 2017	6.535.486	-
Ejercicio 2018 y posteriores	46.726.839	62.590.273
Total	356.465.287	567.296.535

- Debe indicarse que en esta tabla de vencimientos se están reflejando los importes nominales de los préstamos, razón por la que los totales no coinciden con la tabla inicial de este apartado, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado o valor razonable y recogen el impacto de la valoración del ajuste por limitación de recurso comentada anteriormente.
- Dado que los vencimientos recogidos en esta tabla se han visto modificados sustancialmente con la firma del acuerdo de refinanciación firmado el 23 de septiembre con la SAREB, a continuación se recoge la tabla de vencimientos con la situación de la deuda bancaria a 30 de junio de 2015, recogiendo el efecto del calendario de pagos ordinarios previsto en dicho acuerdo. Esta tabla también recoge, como la anterior, los importes nominales de los préstamos y no considera los descuentos asociados a cada uno de los vencimientos de la deuda con SAREB (ver Punto I.3.d).

	Importe (En euros)
Ejercicio 2015	82.288.188
Ejercicio 2016	64.524.921
Ejercicio 2017	7.324.467
Ejercicio 2018 y posteriores	198.900.950
Total	353.038.526

Acuerdo con la SAREB

QUABIT ha firmado el 23 de septiembre de 2015 un acuerdo de refinanciación de la deuda contraída con la SAREB, cuyos detalles se recogen en el Punto 5.1.5 presente Documento de Registro.

Como consecuencia, los vencimientos recogidos en tabla anterior se han visto modificados sustancialmente. Los vencimientos de la deuda, que estaban señalados para el año 2016, se distribuyen entre el año 2015 y 2022, de acuerdo con el calendario de pagos recogido en el acuerdo, que se detalla en el citado Punto 5.1.5 del presente Documento de Registro.

Avales prestados por el Grupo QUABIT o por terceros a favor del Grupo QUABIT

Asimismo, en los ejercicios 2014, 2013 y 2012, algunas sociedades del Grupo QUABIT actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

(En euros)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	2012 (Auditado)
Garantías prestadas a empresas del grupo	3.877.802	3.877.802	3.877.802
Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo	540.315	540.315	9.540.315
Garantías prestadas a terceros	6.725.335	6.596.561	6.146.694
Total	11.143.452	11.014.678	19.564.810

Operaciones con derivados

Los instrumentos financieros derivados se contabilizan por su valor razonable y corresponden a derivados no eficientes y se clasifican dentro del Nivel 2 de acuerdo a los siguientes niveles definidos en norma contable NIIF 7 - "Instrumentos Financieros Información a Revelar":

- NIVEL 1: activos y pasivos cotizados en mercados líquidos.
- NIVEL 2: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que utilizan hipótesis observables en el mercado.
- NIVEL 3: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que no utilizan hipótesis observables en el mercado.

Los instrumentos financieros derivados vencieron en el ejercicio 2013 y la Sociedad no ha contratado nuevos instrumentos financieros derivados desde esa fecha.

El efecto que tuvo la valoración de los instrumentos financieros derivados en la Cuenta de Resultados Consolidada de los ejercicios 2013 y 2012 fue 16.318 euros y 41.616 euros, respectivamente.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital

Tras el proceso de reestructuración, la mayor parte de los préstamos de los que va a ser parte la Sociedad incluyen una serie de restricciones entre las que, a título enunciativo, destacan las siguientes:

- (a) Restricciones al otorgamiento de financiación: no otorgar préstamos, créditos, avales ni garantías, cualquiera que fuese su naturaleza (incluso contragarantías), a favor de sociedades del grupo ni de terceros. En ningún caso quedará limitada la concesión de avales y el otorgamiento de garantías de otro tipo en el desarrollo de la actividad habitual de la Sociedad, siempre que el endeudamiento asumido, en su caso, por razón de la concesión de los avales o del otorgamiento de las garantías no esté expresamente prohibido, salvo que la Sociedad obtenga la autorización de todas o la mayoría de la entidades prestamistas, dependiendo de si tal otorgamiento pudiera

perjudicar o no el rango o preferencia de la financiación otorgada como consecuencia del proceso de reestructuración y/o de las garantías previstas para asegurar el cumplimiento del mismo;

- (b) Restricciones al endeudamiento: no contraer ni, en general, celebrar operaciones que impliquen asunción de endeudamiento, salvo cuando se trate de endeudamiento permitidos de conformidad con los contratos suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración.
- (c) Restricciones a la adquisición de sociedades o activos de cualquier naturaleza: no realizar inversiones en, o adquisiciones de, sociedades, compañías, ramas de actividad o activos, cualquiera que fuese la naturaleza de éstos, salvo en determinados supuestos recogidos en los contratos suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración.
- (d) Restricciones a operaciones de cobertura: no celebrar contratos de derivados (con excepción de coberturas de tipo de interés en condiciones de mercado).

Asimismo, los nuevos contratos de financiación prevén las siguientes obligaciones para la Sociedad:

- (a) salvo aquellas operaciones que por imperativo legal tengan un rango diferente, mantener la deuda financiera regulada en los contratos suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración y los derechos que de deriven de los mismo para las entidades financiadoras con un rango y prelación iguales o superiores que los que se deriven o puedan derivarse para otros acreedores por causa de contratos que haya celebrado o celebre la Sociedad en el futuro. Se exceptúa de lo anterior aquella deuda financiera que tengan el carácter de deuda participativa;
- (b) excepto los supuestos obligatorios según ley (i) no adoptar ningún acuerdo tendente a la fusión, escisión, disolución o liquidación, y (ii) no reducir su capital social ni sus reservas (salvo que tal reducción se produzca por imperativo legal, o sin devolución de aportaciones, o para compensar pérdidas, o para restituir el equilibrio patrimonial). Se exceptúan de lo anterior las fusiones entre sociedades del grupo, siempre y cuando no se perjudiquen en modo alguno las garantías, no se perjudique la solvencia o situación patrimonial de la Sociedad, y el proceso de fusión no implique la realización de pago o disposición alguna en efectivo por la Sociedad a favor de terceros;
- (c) la Sociedad no podrá realizar distribuciones de dividendos y otras disposiciones análogas hasta la fecha en que hayan quedado íntegramente satisfechas las obligaciones derivadas de los suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración, y no exista crédito disponible al amparo del

mismo; y

- (d) mantener la titularidad de cualquiera acciones o participaciones dadas en garantía salvo en el caso de disolución de la sociedad que se trate en cumplimiento de una obligación legal o en caso de acuerdo adoptado al efecto por los restantes socios o accionistas con el voto en contra de la Sociedad (sin perjuicio de que dicha pérdida de titularidad implicará el acaecimiento de un causa de vencimiento anticipado), así como mantener el porcentaje de participación accionarial que tiene en las mismas, salvo en caso de venta permitidas conforme a los contratos o de dilución como consecuencia de operaciones de aumento de capital no suscritas por la Sociedad.

Repercusión de los acuerdos con la SAREB sobre estas restricciones

Según se indica en el punto 20.7 del Documento de Registro, en la renegociación de condiciones de la financiación concedida por la SAREB se han contemplado dispensas a la restricción en el reparto de dividendos.

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.2.3

Las fuentes previstas por cumplir con los citados compromisos se detallan a continuación:

- (a) En cuanto a la inversión asociada a la promoción iniciada en Zaragoza, está previsto financiar los costes asociados a la misma a través de financiación bancaria vía préstamo promotor, tras un periodo transitorio, hasta que se alcance un nivel suficiente de reservas de clientes, en el que será financiada con recursos propios.
- (b) Los compromisos de inversiones en compra de suelo vigentes (es decir, que no estén en proceso de renegociación con los propietarios del mismo, procesos de los que no se espera que se produzcan desembolsos relevantes como resultado de las conclusiones de dichas negociaciones) ascienden a 10.464 miles de euros (3.485 miles de euros por el suelo en Boadilla del Monte y 6.979 miles de euros por los suelos adjudicados en Guadalajara). Está prevista la financiación de los hitos de pago asociados a estos suelos con recursos propios, bien generados por la actividad, bien procedentes de ampliaciones de capital.
- (c) En cuanto al compromiso de compra de participaciones, dado que la contraparte ha incumplido una de las condiciones establecidas en el contrato, QUABIT solicitó la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y dado por resuelto el contrato, por lo que se considera que no será necesario obtener fondos para acometer dichas adquisiciones.

PUNTO 11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

Las actividades de innovación desarrolladas en el Grupo QUABIT están encaminadas a la mejora de los procesos fundamentales de su actividad. En ese sentido, dos son las áreas en las que se está trabajando y se pretenden potenciar en el futuro:

- **Redes sociales:** Grupo QUABIT es consciente de la relevancia que ya tienen y tendrán en el futuro los nuevos canales de comunicación que representan las redes sociales. QUABIT ha comenzado recientemente a intervenir de forma activa en las redes sociales, intervención que se irá haciendo más intensa en el futuro y que pretende buscar un canal efectivo no solo de comercialización de sus productos sino también en la intercomunicación ágil y transparente con todas las partes interesadas en el Grupo y sus proyectos.
- **Producción:** QUABIT considera que las exigencias del mercado y la alta competitividad del sector inmobiliario exigen ofrecer elementos diferenciales que están, en gran medida afectos a la metodología de trabajo en los procesos esenciales de producción. QUABIT ha puesto en marcha el proceso de implantación de la metodología BIM (Building Information Modeling) en los procesos de diseño, construcción y gestión de sus proyectos. De hecho QUABIT es la primera promotora española asociada a la Building Smart Spanish Chapter. El método BIM, mediante sus innovadoras ventajas en la interacción de los distintos agentes intervinientes y en el control del proyecto en todos sus aspectos de diseño, ejecución y gestión, permite la optimización del cumplimiento de plazos y costes (y una sensible reducción de estos) además de importantes mejoras en la calidad del producto.

PUNTO 12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro

La actividad del Grupo Quabit en el primer semestre de 2015, ha estado más caracterizada por las actuaciones que se han realizado encaminadas a potenciar al Grupo para el futuro que por las cifras que recogen los estados financieros del primer semestre del año.

La Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2015 presenta una Pérdida Neta Atribuible de 6,0 millones de euros, frente al Beneficio Neto Atribuible de 62,3 millones de euros del primer semestre de 2014. Debe recordarse aquí, lo ya indicado en las informaciones financieras emitidas en el año 2014 en cuanto al carácter extraordinario de esos resultados, que derivaban del registro de las operaciones firmadas en el marco del acuerdo de reestructuración de

endeudamiento financiero.

El Resultado Negativo de este primer semestre es consecuencia de la limitación que ha existido durante los últimos años a la posibilidad de iniciar nuevos proyectos, derivada de la crisis del sector y la dificultad en obtener fuentes de financiación para afrontarlos. Si bien el Grupo ha retomado la actividad productiva lanzando nuevos proyectos (inicio de comercialización y obra de una nueva promoción en Zaragoza y adquisición de suelo en Boadilla del Monte en Madrid y adjudicaciones de suelo en la actuación Aguas Vivas en Guadalajara capital), lo cierto es que se necesita un periodo de maduración para que estos proyectos hallen su reflejo en la Cuenta de Resultados.

En cuanto a las actuaciones encaminadas a potenciar el futuro del Grupo, la actividad ha sido intensa en la selección de nuevos proyectos y en la búsqueda del esquema de financiación más acorde para los mismos. En cuanto a los primeros, orientados tanto a activos seleccionados de la cartera actual del Grupo como a oportunidades de inversión en nuevos activos. En cuanto a su financiación, trabajando sobre distintos esquemas que, además, preserven un adecuado equilibrio entre recursos propios y ajenos del Grupo. En junio de 2015 se han materializado dos acuerdos que contribuirán de forma notable a caminar en esta dirección: (i) acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) para la reestructuración de la deuda que el Grupo tiene contraída con la misma y que supone más del 70% del total de la deuda con entidades financieras a 30 de junio de 2015 y (ii) aprobación en Junta General de Accionistas de 30 de junio de una ampliación de capital, con un objetivo de captación de fondos de hasta 70 millones de euros.

Todo ello se desarrolla en un mercado que presenta síntomas de recuperación en distintos aspectos que lo condicionan, como puede observarse en el desarrollo histórico y de previsiones de distintos parámetros que se incluye en el apartado 6.2 de este Documento de Registro.

12.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan tener una incidencia importante en las perspectivas de la Sociedad

Los principales factores o incertidumbres que podrían tener una incidencia en las perspectivas de QUABIT son aquellos contenidos en el apartado I "Factores de Riesgo" del presente Documento de Registro.

Adicionalmente, el Grupo QUABIT se encuentra a día de hoy 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) 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 tiene adjudicada la condición de agente urbanizador del citado sector, encontrándose a 31 de diciembre de 2010 finalizadas y recepcionadas las obras de urbanización interior y giradas las correspondientes cuotas a los distintos propietarios y la primera cuota de la retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento. Con fecha 18 de julio de 2011 el Ayuntamiento aprobó el nuevo Plan Parcial presentado por el agente Urbanizador, QUABIT, para dar cobertura al Sector y, por el cual, se han subsanado los defectos por los cuales fue anulado el anterior Plan Parcial. Actualmente, la Sociedad ha presentado ante el Ayuntamiento un nuevo Proyecto de Urbanización, en el que se recogen tanto las obras de urbanización interior como las obras objeto de la retasación de obras de urbanización. Conforme a lo anterior, se está redactando un nuevo Proyecto de Reparcelación.

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, QUABIT podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, cuyo cobro se ha suspendido por el momento. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 3.125 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance. No se ha registrado deterioro en relación con este importe.

- (ii) 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 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 anula y deja 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 ha sido recurrida por EGUSA y el recurso está pendiente de sentencia. Asimismo con fecha 13 de noviembre de 2012, EGUSA ha notificado 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 tiene la plena disponibilidad de los terrenos y que no es previsible que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo QUABIT requirió mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.434 miles de euros. Posteriormente, en julio de 2015, el Grupo ha presentado demanda de resolución de contrato por incumplimiento frente a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya, solicitando que:

- a) Se declare la procedencia de la resolución contractual por causas objetivas de los contratos firmados por Grupo Quabit con Egusa.
- b) Se condene a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya a pagar a Grupo Quabit la cantidad de 23.434.848,50 euros más los intereses devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014 por efecto de la resolución contractual por concurrencia de causas de resolución no imputables a la voluntad de las partes.

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

PUNTO 13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

No se incluyen previsiones o estimaciones de beneficio.

PUNTO 14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de los miembros del órgano de administración, indicando las principales actividades desarrolladas fuera de la Sociedad

14.1.1 Miembros del Consejo de Administración

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento de Registro, así como la condición de sus miembros de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo-Dominical, designado por Grupo Rayet, S.A.	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente	Independiente	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero	Dominical, designado por Grupo Rayet, S.A.	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Claudia Pickholz	Consejera	Independiente	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no consejero	-	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no consejera	-	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid

El número de independientes en el seno del Consejo, es acorde con lo recomendado por el Código Unificado de Buen Gobierno, ya que suponen el 50% del total del Consejo (dos independientes sobre cuatro consejeros).

14.1.2 Comisión Ejecutiva

Los Estatutos Sociales, en su artículo 25, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 17, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de tres miembros, la mayoría de los cuales deberán tener carácter no ejecutivo.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por las personas indicadas a continuación pero la misma se encuentra inactiva desde el ejercicio 2013:

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Félix Abánades López	Presidente	Ejecutivo
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Dominical
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
Dª. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

En el mes de diciembre de 2012 se creó la Comisión Ejecutiva al objeto de apoyar y asesorar al Consejo de Administración en las decisiones de gestión y operativa diaria de la compañía. Con el fin de dotar a la citada Comisión de mayor transparencia e imparcialidad se decidió que la misma estuviera integrada por un consejero de cada tipología, esto es, por D. Félix Abánades López (Consejero Ejecutivo), D. Jorge Calvet Spinatsch (Consejero Independiente) y D. Alberto Pérez Lejonagoitia (Consejero Dominical).

No obstante lo anterior, y debido al comienzo de las tareas relacionadas con la reestructuración del endeudamiento de la compañía, en el ejercicio 2013 se consideró más oportuno dejar en suspenso las funciones de dicha Comisión Ejecutiva, asumiendo el propio Consejo de Administración dichas tareas de gestión y operativa diaria de la compañía.

Reglas de funcionamiento de la Comisión Ejecutiva

- La Comisión Ejecutiva se rige por el Reglamento de la Comisión Ejecutiva aprobado por el Consejo de Administración el 21 de diciembre de 2012.
- La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales.
- La Comisión Ejecutiva será convocada de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 9 del Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aunque se procurará que sea con una antelación no inferior a tres días. Junto con la convocatoria de cada reunión se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.
- La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros, presentes o representados.

Funciones de la Comisión Ejecutiva

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tendrá las siguientes competencias:

- Apoyar al Consejo de Administración en la determinación de la estrategia de la Sociedad, de acuerdo con las líneas maestras acordadas por este órgano, elaborando las correspondientes propuestas e informes sobre esta materia.
- Asesorar al Consejo sobre las principales magnitudes e hitos del plan estratégico o en el presupuesto anual, corresponde a la Comisión Ejecutiva asesorar sobre:

- Constitución de nuevas sociedades o participación en sociedades ya existentes, cuando se requiera la aprobación del Consejo.
 - Proyectos de inversión cuya aprobación corresponda al Consejo.
 - Enajenación de participaciones en el capital de sociedades o de otros activos que deba ser aprobada por el Consejo.
 - Desarrollos de nuevas líneas de actividades y operaciones financieras que, por su gran relevancia, a juicio del Consejo, puedan afectar a la estrategia de la Sociedad.
 - Operaciones de fusión, absorción, escisión o concentración en que esté interesada cualquiera de las sociedades participadas directamente por la compañía.
 - Celebración de acuerdos a largo plazo ya sean comerciales, industriales o financieros, con importancia estratégica para la Sociedad.
 - También informará al Consejo sobre todas aquellas materias que no siendo competencia de las restantes Comisiones, dicho órgano pueda someterle.
- Análisis y aprobación de inversiones, desinversiones y gastos que puedan suponer un riesgo para la compañía y en concreto, con los siguientes límites:
- Aprobación de aquellas inversiones, desinversiones, contrataciones y gastos no planificados dentro del presupuesto de cada área de negocio y que no excedan de 3.000.000 de euros.
 - Aprobación de aquellas inversiones y desinversiones, contrataciones y gastos planificados en el presupuesto de cada área de negocio y que no excedan de 20.000.000 de euros.
- Revisión de los resultados obtenidos mensualmente por cada línea de negocio, en los distintos ámbitos funcionales de la empresa: financiero, comercial, etc. Con el objetivo de analizar las desviaciones existentes frente a los presupuestos o planes inicialmente desarrollados y determinar los planes de actuación que correspondan para hacer frente a las desviaciones.
- Análisis de la situación del conjunto de la Sociedad con relación a los siguientes aspectos:
- Inversiones y gastos realizados.

- Situación de tesorería de la Sociedad.
 - Situación de la cartera de suelo.
- Análisis y revisión de aquellos aspectos de la gestión de la Sociedad que los consejeros consideren relevantes para su tratamiento por parte de esta Comisión.
 - Aprobación de constitución de UTEs o de cualquier otra alianza empresarial para obra y desarrollo concreto.
 - Supervisión y aprobación de modificaciones organizativas de nivel igual o superior a Director General, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.
 - Contratación de puestos directivos que pertenezcan al Comité de Dirección, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

Los límites económicos antes señalados podrán ser revisados anualmente por decisión del Consejo de Administración a propuesta de la Comisión Ejecutiva.

14.1.3 Las Comisiones de Auditoría, y de Nombramientos y Retribuciones

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en el artículo 28. El desarrollo de dichas funciones se detallan en el Reglamento del Consejo de Administración de la compañía, que fue modificado y actualizado por última vez en el mes de marzo de 2015.

De conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Sociedades de Capital, la compañía cuenta con dos comisiones separadas con funciones y competencias independientes.

En concreto, a la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, compuestas por los siguientes miembros:

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Jorge Calvet Spinatsch	Presidente	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Dominical
D ^a . Claudia Pickholz	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D ^a . Claudia Pickholz	Presidente	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Dominical
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

En el apartado 16.3 siguiente del presente Documento de Registro, se incluye un detalle de las funciones de estas Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones junto con sus correspondientes normas de funcionamiento.

Finalmente, en el mes de marzo de 2015 la compañía ha nombrado a D. Jorge Calvet Spinatsch como Consejero Coordinador, a los efectos previstos en el artículo 529 Septies de la Ley de Sociedades de Capital.

14.1.4. Alta dirección

Dirección profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Calle Capitán Haya 1, 16^a planta, C.P. 28020, Madrid

Nombre	Cargo	Nombramiento
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Febrero 2008
D. Javier Manuel Prieto Ruiz	Director General	Septiembre 2010
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	Director de Planificación y Auditoría	Nov. 2009
D. Miguel Ángel Herranz García	Director Administrativo-Financiero	Enero 2013
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Directora de Asesoría Jurídica	Enero 2014
D ^a . Susana Gutiérrez García	Directora de Comunicación y Marketing	Julio 2010
D. Joaquín Joven Martínez	Director de Organización y RR.HH.	Enero 2010

Cargos en entidades distintas de la Sociedad

A continuación se detalla el nombre de todas las empresas y asociaciones de las que los consejeros y la alta dirección hayan sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio:

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
D. Félix Abánades López	Restablo Inversiones, S.L.U.	NO	100%	Administrador Único
	Alvear Project, S.A.	NO	5%	Presidente del Directorio
	Rayet Rehabilitación, S.L., en Liquidación	NO	0,0331% 99,96%	-

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	Rayet Hoteles, S.L.	NO	indirecta 0,001% 99,99%	Administrador Único
	Selenza Thalasso, S.L., en Liquidación	NO	indirecta 0,001% 99,99%	Fue Administrador Único
	Claudio Coello 67, S.L.	NO	100% indirecta	Administrador Único
	Grupo Rayet, S.A.U.	NO	100% indirecta	Administrador Único
	Rayet Construcción, S.A.	NO	82,95% indirecta	Administrador Único
	Rayet, S.A.	NO	100% indirecta	Presidente del Directorio
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	100% indirecta	Administrador Único Fue Presidente y Consejero
	Promociones Sebastián El Cano, S.L.	NO	100% indirecta	Administrador Único Fue Administrador Solidario
	Selenza Real Estate, S.L.	NO	20%	Administrador Único
	Actividades y Desarrollos G55, S.L.	NO	36,79% indirecta	Consejero y Vicepresidente
	Rayet Medio Ambiente, S.L.	NO	100% indirecta	-
	Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	SI	27,96% indirecta	Representante Persona física del Administrador Único
	La Esquina de Alvear, S.L.	NO	-	Fue Representante persona física del Administrador Único
	Rayet Geriátricos, S.L.U.	NO	100% indirecta	Administrador Único
	Finca Cuevas Minadas, S.L.U.	NO	100% indirecta	Administrador Único
	Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	NO	100% indirecta	Administrador mancomunado
	Bulwin Investments, SOCIMI, S.A.U	SI	28, 78% indirecta	Representante Persona física del Administrador Único
	Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L.	NO	100% indirecta	Fue Representante

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones	
				persona física del Administrador Único Grupo Rayet, S.A.U.	
D. Alberto Lejonagoitia	Pérez	Rayet Construcción, S.A.	NO	-	Fue Representante persona física del consejero persona jurídica
		Quabit Comunidades, S.L.	SI	-	Fue Representante persona física del consejero persona jurídica
		Rayet Hoteles, S.L.	NO	-	Fue Consejero
		Selenza Thalasso, S.L., en Liquidación	NO	-	Fue Consejero
		Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	-	Fue Representante persona física del consejero persona jurídica
		Rayet Geriátricos, S.L.U.	NO	-	Fue Administrador Mancomunado
		Centro de Mayores Guadalajara, S.L.	NO	-	Fue Consejero Representante persona física del
		Global Henares, S.L.	NO	-	Administrador Único
		Editorial Nueva Alcarria, S.A.	NO	-	Fue Consejero
		Global Castilla La Mancha, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue Representante persona física del Administrador Único
		Información y Comunicación Global, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue Representante persona física del Administrador Único
		Aeropuertos Ejecutivos de Madrid,	NO	-	Fue Consejero Consejero

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	S.L. Dubai Sociedad Inversora Hotelera, S.L.	NO	-	Consejero
	Claudio Coello 67, S.L.	NO	-	Fue Administrador Mancomunado
	Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	NO	-	Administrador Mancomunado
D. Jorge Calvet Spinatsch	Orange España, S.A. (antes, France Télécom España, S.A.)	NO	-	Consejero
	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.	NO	-	Fue Presidente y Consejero Delegado
D^a. Claudia Pickholz	The Continuity Company, S.A.	NO	-	Directora General
	Elsevier España, S.L.	NO	-	Fue Directora General
D. Javier Prieto Ruiz	El Balcón de las Cañas, S.L.U	SI	-	Representante persona física del Administrador Único
	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U	SI	-	Representante persona física del Administrador Único
	Parque las Cañas, S.L.U	SI	-	Representante persona física del Administrador Único
	Landscape Corsán, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Landscape Gestión de Activos, S.L., en liquidación	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Representante persona física del Administrador Mancomunado El Balcón de las Cañas, S.L.U.

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	Landscape Osuna, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Alboraya Marina Nova, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Masía de Monte Sano, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L., en liquidación	NO	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
	Programas Actuación Baleares, S.L.	SI	-	Representante persona física del Administrador Mancomunado QUABIT INMOBILIARIA, S.A
	Residencial Golf Mar, S.L., en liquidación	NO	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
	Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Nova Panorámica, S.L., en liquidación	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Residencial Nuevo Levante, S.L.	SI	-	Representante persona física del

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	Reyal Landscape, S.L.	NO	-	Administrador Único El Balcón de las Cañas, S.L.U. Fue Consejero
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	Landscape Corsán, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
	Landscape Gestión de Activos, S.L., en liquidación	SI	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
	Landscape Osuna, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
D. Miguel Ángel Herranz García	Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Representante persona física del Administrador Mancomunado Quabit Inmobiliaria, S.A.
Dª. Nuria Díaz Sanz	Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	NO	-	Secretaria – No Consejera

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- D. Félix Abánades López:** Presidente y Consejero Delegado de QUABIT, cursó estudios de Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Alcalá de Henares (Madrid). Es Presidente y fundador de Grupo Rayet, S.A.U. y de las sociedades que integran el Grupo Rayet. Desde que en 1992 comprara Rayet Construcción, su nombre se relaciona directamente con el mundo empresarial y el desarrollo del negocio inmobiliario español de las últimas décadas. En 1994 crea Rayet Promoción y en 2002 aglutina todos los negocios en Grupo Rayet, holding empresarial consolidado en las áreas de Construcción, Promoción Inmobiliaria, Hoteles, Servicios y Medios de Comunicación. Seis años después, protagoniza la primera operación de consolidación dentro el sector y crea Afirma, fruto de la fusión de Rayet Promoción, Landscape, Astroc y otras 16 compañías. En 2010 presenta la

nueva marca Quabit Inmobiliaria, compañía cotizada en la Bolsa española, y experta en Promoción Residencial, Gestión de Suelo, Patrimonio en Explotación y Gestión de Cooperativas y Comunidades.

- **D. Jorge Calvet Spinatsch:** Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE y MBA en Finanzas. Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Negocios, habiendo ocupado en los últimos años distintos puestos en entidades como UBS España, S.A., donde ocupó el cargo de Presidente y Consejero Delgado, y en Fortis Bank, donde fue Presidente para España y Portugal. Ha participado en varios Consejos de Administración, como Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (donde además fue el presidente y consejero delegado) y en Orange, S.A., Consejo en el que sigue participando en la actualidad.
- **D. Alberto Pérez Lejonagoitia:** Licenciado en Derecho y Diplomado en Ciencias Económicas por la Universidad de Deusto y MBA Internacional (Instituto de Empresa). Se incorporó a Grupo Rayet en el año 2000 y, desde entonces, ha sido entre otros cargos Director General Corporativo y Director General de Estrategia y Control. En la actualidad es Director General de Grupo Rayet, S.A.U.
- **D^a. Claudia Pickholz:** Licenciada en Ciencias Económicas, MBA por Harvard Business School y BA por la Universidad de Rutgers. Ha desarrollado su carrera profesional en compañías multinacionales como Elsevier España, Eastman Kodak, Kodak, Johnson's Wax, Coca-Cola, ocupando puestos de dirección general con responsabilidades internacionales.
- **D. Javier Manuel Prieto Ruiz:** Ingeniero de Caminos Canales y Puertos especialidad en cálculo de Cimientos y Estructuras. Toda su carrera profesional ha estado vinculada al sector inmobiliario. Desde septiembre de 2010 ocupa el puesto de Director General de Negocio de Quabit Inmobiliaria. Desde 2008, año de su incorporación a Quabit, ha ocupado diferentes cargos en el área de negocio dentro de la compañía. La empresa en la que trabajó anteriormente fue Urbis que pasado un tiempo pasaría a llamarse Royal Urbis, donde llegó a ocupar posiciones como Delegado de Baleares y posteriormente Delegado de Aragón, Navarra y La Rioja en su etapa en Urbis y Delegado de Madrid (en las que se incluye la zona Norte y Oeste de la CAM, y el municipio de Madrid) tanto en Urbis como cuando pasó a ser Royal Urbis.
- **D^a. Susana Gutiérrez García:** Licenciada en Periodismo por la Universidad San Pablo CEU, Máster en Información Económica y Empresarial. Inicia su actividad profesional en Estudio de Comunicación como consultora de comunicación para compañías de muy diferentes sectores de actividad. Su carrera profesional se ha consolidado después dentro del sector inmobiliario como Directora de Marketing y Comunicación: Grupo Larcovi (donde asumió

además la Dirección Comercial), Avantis-Grupo Gedeco, Gadetur-Grupo Dico y, actualmente, Quabit Inmobiliaria.

- **D. Joaquín Joven Martínez:** Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de León y Máster en Dirección de Personal y Recursos Humanos. Curso de Desarrollo Directivo en el Instituto de Empresa. Desde enero de 2010 es el Director de Organización y Recursos Humanos de Quabit Inmobiliaria, a la que se incorporó como Director de Recursos Humanos el 1 de enero de 2008. Su experiencia se ha desarrollado en los sectores de alimentación, servicios, Construcción/Inmobiliario, minería, pesca e industria. Las empresas más destacadas donde ha trabajado son Grupo Rayet, S.A. con el cargo de Director de Recursos Humanos Corporativo, Grupo Calvo, S.A. como Director Corporativo de Recursos Humanos estando bajo su dependencia las direcciones de Recursos Humanos tanto a nivel nacional como internacional; Asturiana de Zinc, S.A. en la que fue Gerente de Relaciones Industriales y Recursos Humanos y Grupo Elosúa-Carbonell en la que ocupó el puesto de Gerente de Recursos Humanos.
- **D. Miguel Ángel Clavel Villanueva:** Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF (Universidad Complutense de Madrid). Desde noviembre de 2009 ocupa el puesto de Director de Planificación y Control de Quabit Inmobiliaria, asumiendo además desde enero de 2013 la Dirección de Auditoría. Hasta entonces ocupó el puesto de Director Corporativo. Hasta entonces y desde noviembre de 2005 trabajó en Grupo Rayet como Director de Control de Gestión y Auditoría, y desde 2007 como Director Corporativo. Con anterioridad, desarrolló buena parte de su trayectoria profesional en el Grupo Thyssen Krupp Industrial, como responsable Económico-Financiero de varias Sociedades del Grupo, y como Director de Control de Gestión y Auditoría del Segmento de Elevación en la Unidad de Negocio de Europa del Sur, África y Oriente Medio, así como Director Económico Financiero del Shared Services Centre. Su experiencia profesional comenzó como auditor de estados financieros en Deloitte (entonces Arthur Andersen).
- **D. Miguel Angel Herranz García:** Licenciado en Ciencias Económicas por la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Alcalá de Henares, y Programa de Desarrollo Directivo PDD-IESE en Madrid. Desde enero de 2013 ocupa el puesto de Director Administrativo Financiero de Quabit Inmobiliaria. Hasta entonces y desde octubre de 2005 trabajó en Grupo Rayet como Director Financiero, asumiendo a partir de noviembre de 2009 la Dirección de Control de Gestión y Auditoría Interna. Anteriormente, y desde octubre de 2001 a octubre de 2005, ocupó el puesto de Director Nacional de Contabilidad en Ahold-Supermercados, S.L., desarrollando al primer año simultáneamente el puesto de Responsable Nacional de implantación del euro. De junio de 1999 a septiembre de 2001 ocupó el puesto de Director de Administración/Proveedores en Superdiplo, S.A., tras la

compra por dicha compañía de los activos de GAD Gelco Guadalajara, S.A. en la que había estado ocupando el puesto de Director Financiero desde noviembre de 1987. Sus comienzos profesionales fueron en Administración de Caja Rural de julio de 1986 a octubre de 1987.

- **D^a. Nuria Díaz Sanz:** Licenciada en Derecho por la Universidad de Castilla La Mancha y Máster en Política Territorial y Urbanismo (especialidades de Planeamiento y Gestión Urbanística) por la Universidad Carlos III de Madrid. Desde abril de 2008 ocupa el puesto de Directora de Asesoría Jurídica de Quabit Inmobiliaria, S.A, asumiendo desde junio de 2010 la Vicesecretaría del Consejo de Administración. Hasta entonces y desde diciembre de 2000 trabajo en Grupo Rayet, SAU y dirigió las áreas de Asesoría Jurídica y Urbanismo.

14.1.5. Naturaleza de toda relación familiar entre consejeros y alta dirección

No existe relación familiar alguna entre las personas a las que se ha hecho referencia entre consejeros y alta dirección.

14.1.6 Datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que los consejeros y altos directivos estuvieran relacionados por lo menos durante los cinco años anteriores:

Se hace constar que D. Félix Abánades López es administrador único de Grupo Rayet, S.A., sociedad que, tal y como se informó mediante los oportunos hechos relevantes de 9 y 13 de noviembre y 21 de diciembre de 2013 (número 176653, 176727, 176728, 176750, 180150 y 180155), está en concurso voluntario ordinario de acreedores desde el 13 de noviembre de 2013.

En relación con este proceso, según indicó Grupo Rayet, S.A.U. en hecho relevante publicado el 15 de abril de 2015, el 20 de febrero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Madrid, que tramita el concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. dictó una diligencia de ordenación por la que dio por presentado el informe de evaluación de la propuesta de convenio de la administración concursal, pudiendo registrarse desde ese momento formalmente las adhesiones por parte de los acreedores. Hasta el día 15 de abril de 2015 se habían formalizado adhesiones que superaban el 71% del pasivo ordinario. Igualmente en un hecho relevante publicado el 10 de septiembre de 2015, el proceso concursal queda ya sólo pendiente de la sentencia del Juzgado, que apruebe el convenio de acreedores y determine la salida del concurso de Grupo Rayet. De acuerdo con la descripción que realiza Grupo Rayet, S.A.U. en los citados Hechos Relevantes, con esta situación se asegura la aprobación del convenio y la salida del concurso en los próximos meses.

Se hace constar que el Alto Directivo de la sociedad D. Javier M. Prieto Ruiz fue el representante persona física de la mercantil consejera Quabit Inmobiliaria, S.A. en

el órgano de administración de las sociedades participadas Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L. y Residencial Golf Mar, S.L., tal como se indica en el apartado 14.1.4. Ambas compañías fueron disueltas y puestas en liquidación durante el último trimestre del ejercicio 2014.

Asimismo, las sociedades Rayet Rehabilitación, S.L., Selenza Thalasso, S.L., Global Castilla La Mancha, S.L. e Información y Comunicación Global, S.L. se encuentran en liquidación y ha sido solicitada la liquidación para Rayet Hoteles, S.L.

14.1.7. Conflictos de intereses de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos directivos

Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/u otros deberes

Más allá de las situaciones que a continuación se detallan, no se han advertido situaciones de conflictos de interés en que se encuentren ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior que pudieran afectar al desempeño del cargo, según lo establecido en el vigente artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital tras su última reforma. En este sentido, los Sres. D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia, han detallado las siguientes situaciones de conflicto, directo o indirecto, habidos con el interés de la Sociedad:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Rayet Construcción, S.A.	Inmobiliaria	Pagos y adelantos de importes adeudados a Rayet Construcción, S.A.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Adhesión al Convenio de Acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.
U.T.E. E.F. Los Valles SP- 02	Inmobiliaria	Cesión de crédito a favor de Quabit y asunción de deuda de la U.T.E. E.F. Los Valles SP- 02 por Quabit
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Contratación de nuevo personal proveniente de Grupo Rayet, S.A. y condiciones relacionadas con los traspasos anteriores de trabajadores.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Renovación del contrato de subarriendo de oficinas a Grupo Rayet, S.A.U.

La operación relativa a la adhesión al Convenio de Acreedores de Grupo Rayet, S.A.U se presentó a la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones en fechas 27 de marzo de 2014 y 7 de abril de 2014 que, tras analizar los términos y condiciones de la misma, la aprobó por mayoría, con la abstención del Consejero Dominical de Grupo Rayet (D. Alberto Pérez Lejonagoitia) por su situación de conflicto de interés, ya que dicho Consejero está especialmente relacionado con dicha concursada.

En la citada sesión se trataron, entre otros asuntos, las líneas generales de la Propuesta de Convenio concursal entre Grupo Rayet, S.A.U. y sus acreedores, y se analizaron brevemente las dos alternativas planteadas en el Convenio para la satisfacción de los créditos. La adhesión a cualquiera de las dos alternativas planteadas, en caso de que fuera alguna de ellas fuera considerada aceptable para Quabit, se formalizaría ante Notario con carácter previo a la presentación de la Propuesta de Convenio ante el Juzgado nº 3 de lo Mercantil de Madrid.

Asimismo, el Consejo de Administración celebrado los mismos días pero con posterioridad a la sesión de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones citada, ratificó la operación por mayoría, con la abstención de D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez, todos ellos en aplicación de las normas sobre conflicto de interés contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento del Consejo de la Sociedad.

La operación relativa a la asunción de deuda de la U.T.E. E.F. Los Valles SP-02 se presentó a la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones el 27 de marzo de 2014, que tras analizar los términos y condiciones de la misma, la aprobó por mayoría, con la abstención del Consejero Dominical de Grupo Rayet (D. Alberto Pérez Lejonagoitia) por su situación de conflicto de interés.

En dicha sesión se informó a los miembros de la Comisión que se había procedido a la formalización en escritura pública de la disolución de la UTE SP-02 Los Valles (en adelante, UTE SP 02) en la que la Sociedad tenía un 40% de participación, siendo el otro 60% perteneciente a un tercero no vinculado con la Sociedad. Dicha disolución era de interés para Quabit teniendo en cuenta los términos en los que se había llevado a cabo y ello, por cuanto, la UTE SP-02 tenía una deuda contraída con Rayet Construcción, S.A que ya había sido reclamada en varias ocasiones por Rayet Construcción, S.A. tanto a la UTE SP-02 como a Quabit en su calidad de responsable solidario. Dado que la deuda era vencida, líquida y exigible, existía el riesgo de que, dada la situación de insolvencia del otro socio de la UTE, Quabit se viera obligada a abonar la totalidad de la deuda, sin posibilidad de recuperar los importes abonados por cuenta del socio de la UTE. Como parte de los acuerdos de disolución de la UTE SP-02, se acordó tanto la asunción por Quabit de la deuda que correspondería al otro socio de la UTE, 379 miles de euros, como la cesión de un derecho de cobro del que la UTE era titular y que correspondería al otro socio en un importe de 493 miles de euros. Esta situación fue identificada como un conflicto de interés en la medida en que, en la parte que correspondía a la asunción de deuda, ésta lo era con una sociedad perteneciente al accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U.

Asimismo, el Consejo de Administración celebrado el mismo día pero con posterioridad a la sesión de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones citada, ratificó la operación por mayoría, con la abstención de los consejeros dominicales D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez, todos ellos en

aplicación de las normas sobre conflicto de interés contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento del Consejo de la Sociedad.

La operación consistente en la contratación de nuevo personal proveniente de Grupo Rayet, S.A.U. por existir así la necesidad de realizar dicha contratación se presentó a la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones el 18 de diciembre de 2014, tras analizar los términos y condiciones de la misma, la aprobó por mayoría, con la abstención del Consejero Dominical de Grupo Rayet (D. Alberto Pérez Lejonagoitia) por su situación de conflicto de interés.

Asimismo, el Consejo de Administración celebrado el mismo día pero con posterioridad a la sesión de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones citada, ratificó la operación por mayoría, con la abstención de los consejeros dominical de Grupo Rayet, D. Félix Abánades y Alberto Pérez, todos ellos en aplicación de las normas sobre conflicto de interés contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento del Consejo de la Sociedad.

La operación relativa a la renovación del contrato de subarriendo de oficinas a Grupo Rayet, S.A. se presentó a la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones el 18 de diciembre de 2014, tras analizar los términos y condiciones de la misma, la aprobó por mayoría, con la abstención del Consejero Dominical de Grupo Rayet (D. Alberto Pérez Lejonagoitia) por su situación de conflicto de interés.

En la citada sesión se comentó que el contrato de subarrendamiento de las oficinas de la Sociedad sitas en C/Capitán Haya nº 1 estaba próximo a su vencimiento el próximo 31 de diciembre de 2014. Por ello, era intención de la compañía suscribir un nuevo contrato de subarrendamiento tanto para prorrogar la vigencia del mismo por un período adicional de un (1) año, como para ampliar el número de metros cuadrados de superficie de dichas oficinas debido a la contratación del nuevo personal. Como consecuencia de dicha modificación, también el importe de la renta mensual a abonar por el subarrendamiento se vería modificado.

Asimismo, se abrió debate sobre la conveniencia bien de proceder a renovar el contrato de subarriendo, bien de buscar un nuevo emplazamiento para las oficinas que resulten más económicas. Sin embargo, teniendo en cuenta el éxito del proceso de refinanciación llevado a cabo por la compañía, así como la puesta en marcha de dos nuevos proyectos, no resulta en la actualidad necesario ni conveniente proceder en estos momentos a un traslado a nuevas oficinas por necesitar para el desarrollo de dichos proyectos unas oficinas representativas en las que realizar dichos proyectos y recibir a los posibles inversores.

Asimismo, y desde el punto de vista económico, tampoco resultaba conveniente el citado traslado debido a que el importe de las obras realizadas en las oficinas actuales de la compañía no había sido todavía amortizado y el traslado a nuevas oficinas llevaría consigo la realización de nuevas obras y nuevos costes a pagar por

la Sociedad.

Al tratarse de una operación vinculada, se deja constancia de la ausencia del Sr. Pérez, quien abandono la reunión al encontrarse, en su calidad de consejero dominical en representación de Grupo Rayet, S.A.U., en situación de conflicto de interés.

Asimismo, el Consejo de Administración celebrado el mismo día pero con posterioridad a la sesión de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones citada, ratificó la operación por mayoría, con la abstención de los consejeros dominical de Grupo Rayet, D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez, todos ellos en aplicación de las normas sobre conflicto de interés contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento del Consejo de la Sociedad.

En cuanto a los conflictos de interés habidos entre la Sociedad y los miembros de la alta dirección, destaca la vinculación familiar entre uno de los altos directivos (Javier Prieto, Director General) y el Socio Director de la empresa encargada de la valoración de los activos de la Sociedad.

Finalmente, se hace constar que el Reglamento del Consejo de Administración regula el deber de los consejeros de abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Asimismo, el citado Reglamento en su artículo 28 establece que el consejero deberá abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
- b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de

cualquier otro modo, ponga al administrador en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Todo ello será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero.

En todo caso, los administradores deberán comunicar a los otros administradores y, en su caso, al consejo de administración, o a la junta general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la memoria.

B) Acuerdos con accionistas importantes, clientes, proveedores en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración han sido nombrados como tales

No existen acuerdos o entendimientos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales se hayan designado las personas mencionadas en el apartado 14.1 del presente Documento de Registro.

C) Datos de toda restricción acordada sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad

No existen restricciones a la disposición de acciones de la Sociedad por parte de los miembros de su Consejo de Administración o por los altos directivos más allá de las derivadas de las normas de conducta en los mercados de valores y, más concretamente, de las disposiciones recogidas en el apartado 4 del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

PUNTO 15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección por el Emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona a la Sociedad y sus filiales

15.1.1 Miembros del Consejo de Administración

El vigente artículo 22º de los Estatutos Sociales establece el siguiente régimen de remuneración para los consejeros:

“El cargo de consejero será retribuido. La Junta General determinará la

retribución total máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración, que será una cantidad alzada determinada por la Junta General de Accionistas con carácter anual o por el período de tiempo que la propia Junta decida. Las cantidades correspondientes a cada consejero podrán ser libremente distribuidas por el Consejo de Administración en función de los criterios que el propio Consejo determine dentro de los límites aprobados por la Junta General de Accionistas.

Expresamente se autoriza a que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o de alguno de los miembros del órgano de Administración, consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas, o de otros valores que den derecho a la obtención de acciones, o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia Sociedad, como de su sociedad dominante, o de otras sociedades del grupo de sociedades de la propia Sociedad o de su sociedad dominante. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.

La retribución prevista en este artículo será además compatible e independiente de los sueldos, retribuciones fijas o variables, entregas de acciones u opciones sobre acciones, retribuciones referenciadas al valor de las acciones, indemnizaciones, incluyendo por cese, así como pensiones de jubilación o compensaciones de cualquier clase, establecidas con carácter general o singular para aquellos miembros del órgano de administración que mantengan con la Sociedad una relación laboral común o especial de alta dirección o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del órgano de administración."

Se hace constar que la compañía está procediendo a actualizar el contenido de sus Estatutos Sociales al objeto de lograr su adaptación a la nueva Ley de Sociedades de Capital.

Por su parte, el artículo 5.5 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo en pleno se reserva la competencia de aprobar, entre otras cuestiones, la retribución de los consejeros y de los altos directivos.

Por otro lado, el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

Artículo 31. Retribución del Consejero

1. *El Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas, con arreglo a las previsiones estatutarias.*

2. *El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea acorde con la que se satisfaga en el mercado en compañías de similar tamaño y actividad.*
3. *La retribución de los Consejeros será plenamente transparente. Con esta finalidad se realizará un examen anual sobre la política de retribución de los Consejeros, incluyéndose la información relativa a retribuciones en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en las Cuentas Anuales de la Sociedad, con el debido detalle y de manera individualizada (incluyendo las retribuciones devengadas y no sólo las cobradas).*

A estos efectos, el Consejo, previo informe de la-CNR, aprobará y publicará como hecho relevante (de forma simultánea al informe anual de gobierno corporativo) un informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. El informe deberá incluir, como mínimo, la información prevista en la LSC, y tratará los aspectos regulados por-la normativa de la CNMV que la desarrolle, o cualquier otra norma que pueda resultar de aplicación.

4. *Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la sociedad.*
5. *Adicionalmente, los Consejeros podrán recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad.*
6. *El Consejo de Administración y la CNR adoptarán todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los Consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.*
7. *En su caso, las remuneraciones relacionadas con los resultados de la Sociedad deberán tomar en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minorar dichos resultados.*
8. *En caso de retribuciones variables, las políticas retributivas deberán incorporar las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la Sociedad o de otras circunstancias similares.*

9. *La política de remuneraciones de los Consejeros se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas al menos cada tres (3) años como punto separado del orden del día. La propuesta del Consejo de Administración será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la CNR; ambos documentos se pondrán a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad desde la convocatoria de la Junta General. Los accionistas podrán solicitar además su entrega o envío gratuito. El anuncio de la convocatoria de la junta general hará mención de este derecho.*

La política de remuneraciones de los consejeros así aprobada mantendrá su vigencia durante los tres (3) ejercicios siguientes a aquel en que haya sido aprobada por la Junta General. Cualquier modificación o sustitución de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido anteriormente para su aprobación.

10. *Asimismo, el Consejo deberá someter a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, el informe sobre remuneraciones de los Consejeros poniéndose, en este caso, dicho informe a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la Sociedad considere conveniente. En caso de que el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros sea rechazado en la votación consultiva de cualquier Junta General Ordinaria, la política de remuneraciones aplicable para el ejercicio siguiente, siempre que no hubiera sido aprobada en esa misma Junta General Ordinaria, deberá someterse a la aprobación de la Junta General con carácter previo a su aplicación, aunque no hubiese transcurrido el plazo de tres (3) años anteriormente mencionado.*

El informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones que sean necesarias, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

El informe contendrá igualmente explicación sobre el papel desempeñado por la CNR, en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

11. *La Memoria anual de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los Consejeros durante el ejercicio e incluirá:*

- a) *El desglose individualizado de la remuneración por cada tipología de Consejero, que incluirá, en su caso:*
- b) *Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas;*
- c) *La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;*
- d) *Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;*
- e) *Las aportaciones a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;*
- f) *Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;*
- g) *Las remuneraciones percibidas como Consejeros de otras empresas del grupo;*
- h) *Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los Consejeros ejecutivos;*
- i) *Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el Consejero.*
- j) *El desglose individualizado de las eventuales entregas a Consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:*
- k) *Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;*
- l) *Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;*
- m) *Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;*
- n) *Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de*

opciones ya concedidas.

o) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los Consejeros Ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la Sociedad.”

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2014, 2013, 2012, por los miembros del Consejo de Administración (por todos los conceptos):

Concepto (En miles de euros)	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Retribución fija	650	642	846
Retribución variable	350	-	200
Dietas de asistencia	-	-	-
Atenciones estatutarias	-	-	-
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	-	-	-
Otros	25 ⁽³⁾	230 ⁽²⁾	300 ⁽¹⁾
Total remuneración	1.025	872	1.346

(1) El importe del 2012 se corresponde con la indemnización percibida por el consejero ejecutivo D. Alberto Quemada por la extinción de su contrato de mutuo acuerdo entre las partes.

(2) El importe del 2013 se corresponde con un *bonus* extraordinario al consejero delegado D. Félix Abánades López vinculado al éxito del proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.

(3) El importe del 2014 corresponde a la prestación de servicios a la compañía por parte del Consejero D. Jorge Calvet, distintos a su condición de Consejero.

A continuación se incluye un detalle de las retribuciones de los años 2014 y 2013 (en miles de Euros):

Consejero	Retribución fija	Retribución variable a corto plazo	Remuneración por pertenencia a Comisión	Otros	Total 2014	Total 2013
Felix Abánades López	400	350	-	-	750	592
Jorge Calvet Spinatsch	100		30	25	155	122
Claudia Pickholz	60		30	-	90	90
Alberto Pérez Lejonagoitia	30		-	-	30	30

Tal como consta en el apartado A.3 del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de las sociedades Anónimas cotizadas de la Sociedad del ejercicio 2014 que ha sido depositado en la CNMV (el “IAR”), la cuantía de la remuneración fija percibida por cada uno de los miembros del Consejo de Administración es distinta al distribuirse entre los mismos en función de los cargos desempeñados y la pertenencia a comisiones, conforme se indica en el punto A.3 del IAR, subsumiéndose la retribución por la Presidencia en la pactada para el Consejero

Delegado. Al amparo de lo previsto en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoquabit.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Tal como se indica en el citado apartado A.4 del IAR, la retribución variable de 2014 percibida por el Presidente del Consejo de Administración fue de 350 miles de Euros, correspondiendo en cuanto a la suma de 200 miles de Euros a su retribución variable en función de la evaluación del desempeño de acuerdo con el contrato suscrito con el mismo en su calidad de Consejero Delegado, y en cuanto a la suma de 150 miles de Euros como pago a cuenta de la gratificación extraordinaria vinculada al éxito de las operaciones corporativas iniciadas en 2014.

Todas las remuneraciones del Consejo de Administración se amparaban en el acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de Junio de 2014, en la que se estableció una retribución máxima de hasta 1.200 miles de Euros, y fueron aprobadas igualmente por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de Junio de 2015, como la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2015, en su condición de tales, junto con la aprobación de la política de remuneraciones del órgano de administración de la Sociedad correspondiente al periodo 2015, 2016 y 2017.

15.1.2 Alta dirección

Las remuneraciones de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, son:

Concepto (En miles de euros)	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Total remuneración	626	473	813

Ningún alto directivo percibe retribuciones por pertenecer a los órganos de administración de sociedades del grupo, ni han cobrado por otros conceptos ninguna otra cantidad.

Finalmente, hay que señalar que en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009 se aprobó un plan de incentivos (en adelante, el "**Plan**") vinculado al valor de las acciones de la Sociedad dirigido a los beneficiarios que el Consejo determine dentro de los colectivos de directivos, administradores y empleados de la compañía y sus filiales, consistente en la entrega de acciones de QUABIT, opciones sobre acciones, metálico, o una combinación de las anteriores, según determine el Consejo.

En relación con el Plan aprobado en el año 2009, el Consejo de Administración hasta la fecha no ha decidido implantarlo ni se ha designado ningún beneficiario del mismo. Sin perjuicio de que a día de hoy, seguiría vigente la delegación realizada por la Junta General del 2009.

Asimismo, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del citado Plan y la distinta situación en la que se encuentra la compañía, está previsto que próximamente se presente a la Junta General de Accionistas la aprobación de un nuevo plan de incentivos, adaptado al contexto y situación actual por la que atraviesa la misma.

Igualmente, está previsto que en la Junta General que apruebe, en su caso, el nuevo plan de incentivos, se faculte al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución, para que implante, cuando y como lo estime conveniente, desarrolle, formalice y ejecute el plan que se apruebe finalmente, adoptando cuantos acuerdos y firmando cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios o convenientes para su plenitud de efectos, con facultad incluso de subsanación, rectificación, modificación o complemento del presente acuerdo, especialmente en el caso de que se produzcan nuevas incorporaciones de directivos, consejeros, o empleados con posterioridad a la adopción de este acuerdo, y, en particular, a título meramente enunciativo, con las siguientes facultades:

- (a) Implantar el plan cuando lo considere conveniente y en la forma concreta que considere conveniente.
- (b) Fijar las condiciones concretas del plan en todo lo no previsto en el presente acuerdo, incluyendo la designación de los beneficiarios y el número de opciones o de acciones de referencia que se asigna a cada beneficiario.
- (c) Redactar, suscribir y presentar cuantas comunicaciones y documentación complementaria sea necesaria o conveniente ante cualquier organismo público o privado a efectos de la implantación y ejecución del plan.
- (d) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier organismo o entidad o registro público o privado, para obtener cualquier autorización o verificación necesaria para la implantación y ejecución del plan.
- (e) Negociar, pactar y suscribir contratos de cobertura, en los términos y condiciones que estime adecuados.
- (f) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo al plan.

Y, en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, implantación, desarrollo,

ejecución y buen fin del plan y de los acuerdos anteriormente adoptados.

15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el Emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación y similares

Ninguna de las sociedades del Grupo QUABIT mantiene cantidad alguna, ni ahorrada, ni acumulada en concepto de pensión, jubilación o similares para los miembros del Consejo de Administración o de la alta dirección.

No obstante lo anterior, al cierre del ejercicio 2014 existe un compromiso de contratar seguros de vida a favor del consejero delegado y de la alta dirección por un capital asegurado de 150.000 euros en total.

Por otra parte, la Sociedad tiene formalizadas pólizas de responsabilidad civil para los miembros del órgano de administración actuales y anteriores y otros directivos por un importe de 20.000.000 de euros.

PUNTO 16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 Fecha de expiración del actual mandato, y período durante el cual la persona ha sido miembro del Consejo de Administración

Los consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los periodos que se detallan a continuación:

Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento inicial	Fecha de reelección de su mandato	Fecha de terminación de su mandato
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	07/02/2008	26/06/2014	26/06/2020
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente	07/02/2008	26/06/2014	26/06/2020
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero	07/02/2008	26/06/2014	26/06/2020
D ^a . Claudia Pickholz	Consejera	07/02/2008	26/06/2014	26/06/2020
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no consejero			
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no consejera			

De conformidad con el artículo 19 de los Estatutos Sociales, los consejeros ejercerán su cargo por un tiempo de seis años, sin perjuicio de la facultad de separación que, con arreglo a la Ley, corresponde a la Junta General y de poder ser reelegidos una o más veces por igual periodo de tiempo.

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con la Sociedad o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de QUABIT o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos.

Por otra parte, durante los últimos tres ejercicios y hasta la fecha, únicamente se ha producido un pago de indemnización por terminación del contrato de un antiguo miembro del Consejo de Administración y este tuvo lugar en 2012.

16.3 Información sobre la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, incluidos los nombres de los miembros de las citadas Comisiones y un resumen de su reglamento interno

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de 11 de marzo de 2015, y en el marco del proceso de adaptación a la nueva regulación en materia de Sociedades de Capital, aprobó desdoblarse entonces existente Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones en dos comisiones separadas e independientes.

En consecuencia, desde la citada fecha la Sociedad cuenta con una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 529 quaterdecies y 529 quincecies de la Ley de Sociedades de Capital

16.3.1 La Comisión de Auditoría

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de una Comisión de Auditoría. Dicha Comisión tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en el artículo 28 de los citados Estatutos Sociales, remitiéndose al Reglamento del Consejo de Administración en cuanto al desarrollo de las mismas.

En este sentido, el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 16, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría.

Composición de la Comisión de Auditoría

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Auditoría compuesta por los siguientes

miembros:

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Jorge Calvet Spinatsch	Presidente	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Dominical
D ^a . Claudia Pickholz	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que la Comisión de Auditoría esté compuesto por un mínimo de tres la mayoría de los cuales deberá tener el carácter de consejeros no ejecutivos.

Al menos uno de los miembros de la Comisión de Auditoría será independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. Jorge Calvet Spinatsch es el miembro designado teniendo en cuenta estos requisitos.

Principales reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría

1. El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración contiene las reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría.
2. La Comisión de Auditoría designará de entre sus miembros un Presidente, que deberá tener la consideración de consejero no ejecutivo. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro años, y sólo podrá ser reelegido una vez haya transcurrido un plazo de al menos un año desde su cese. Asimismo, designará a un Secretario, que podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.
3. La Comisión de Auditoría se reunirá, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria de su Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros, del Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado.
4. La Comisión de Auditoría podrá requerir la asistencia a sus reuniones del auditor de cuentas de la Sociedad y del responsable de la auditoría interna.
5. La Comisión de Auditoría realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por el mismo.
6. La Comisión de Auditoría podrá convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad e incluso disponer que comparezca sin presencia de ningún directivo.

Principales funciones de la Comisión de Auditoría

Conforme a lo dispuesto en los artículos 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y 16 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría desempeñará, como mínimo, las siguientes funciones:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
4. Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría.
5. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.
6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.
 - (i) Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente; la creación o adquisición de participaciones en

entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.

- (ii) Cualesquiera otros asuntos que le correspondan conforme a lo legal o reglamentariamente previsto, o que le encomiende el Consejo de Administración

En relación con sistemas de información y control interno, corresponderá a la Comisión de Auditoría:

- (i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- (iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- (iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

En relación con el auditor externo:

- (i) Elevar al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de auditores de cuentas externos, así como las condiciones de su contratación.
- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - Asegurarse de que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran

existido, de su contenido.

- Asegurarse de que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- (iv) Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

Asimismo, corresponde a la Comisión de Auditoría informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones reservadas al Consejo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, sobre los siguientes asuntos:

- (i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité deberá asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- (ii) Los folletos de emisión, admisión y demás documentación relativa a emisiones o admisiones de acciones.
- (iii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

Auditoría interna:

La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

El responsable de la función de auditoría interna presentará a la Comisión de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Política de control y gestión de riesgos:

La política de control y gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:

- (i) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, etc.) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- (ii) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.
- (iii) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- (iv) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

16.3.2 La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 18, regula la composición, competencias y reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D ^a . Claudia Pickholz	Presidente	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Dominical
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

El Reglamento del Consejo de Administración prevé que el la Comisión de Nombramientos y Retribuciones esté compuesto por un mínimo de tres miembros, debiendo ser todos ellos consejeros no ejecutivos y, al menos dos de los miembros serán independientes.

Principales reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría

1. El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración contiene las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ellas.
3. El Secretario de la Comisión podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.
4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria de su Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros, del Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado.
5. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por la misma.
6. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad especialmente cuando se trate de materias relativas a los Consejeros ejecutivos y altos directivos.
7. Cualquier Consejero de la Sociedad podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de Consejero.

Principales funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes competencias:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de consejeros independientes, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de los restantes consejeros, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas.
5. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
6. Informar los nombramientos, reelección y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo y las condiciones básicas de sus contratos.
7. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en el artículo 19 del presente Reglamento.
8. Proponer al Consejo de Administración:
 - (i) La política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados.
 - (ii) La retribución individual de los Consejeros y las demás condiciones de sus contratos y revisarlos de forma periódica;
 - (iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
9. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
10. Determinar el régimen de retribuciones del Presidente y del Consejero Delegado.
11. Informar los planes de incentivos.
12. Realizar un examen anual sobre la política retributiva de los Consejeros y altos directivos.

13. Informar sobre las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva y de las demás Comisiones del Consejo de Administración.
14. Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y altos directivos de la Sociedad.
15. Elaborar el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
16. Proponer las oportunas modificaciones del presente Reglamento al Consejo de Administración.
17. Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de gobierno corporativo y hacer las propuestas necesarias para su mejora; y
18. En relación con las transacciones con partes vinculadas o que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, informar y tomar decisiones tendentes a su aprobación o denegación, así como solicitar los informes de expertos independientes que, en su caso, pudiera corresponder para la valoración de las mismas.

16.4 Declaración de si el Emisor cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa de su país de constitución

QUABIT estima que cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo al cierre de los ejercicios contemplados en este Documento de Registro. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado G "*Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo*" de Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2014 que ha sido depositado en la CNMV (el "**IAGC**"). Al amparo de lo previsto en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoquabit.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

De total de las 53 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno vigente, a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad cumplía 45 recomendaciones, y cumplía parcialmente o incumplía 4 (las recomendaciones 9, 33, 39 y 43), y 4 no le eran de aplicación (las recomendaciones 2, 14, 35 y 38). A continuación se indican las explicaciones incluidas en el IAGC respecto a las recomendaciones que cumplía parcialmente o incumplía:

- En cuanto a la recomendación 9 (actualmente la número 13), que exigía que el consejo tuviese la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y

participativo, desaconsejando que sea inferior a cinco ni superior a quince miembros, la Sociedad cuenta con cuatro (4) consejeros a 31 de diciembre de 2014 tras ajustar su dimensión a su situación actual.

- Respecto a la recomendación 33 (actual 57), que establecía que se circunscribiesen a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión. De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 del Reglamento del Consejo de Administración vigente durante el ejercicio 2014, todos los Consejeros (no sólo los Ejecutivos) podrían recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad.
- Por lo que se refiere a la recomendación 38, que exigía que consejo tuviese siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada, se hace constar que la Comisión Ejecutiva estuvo en suspenso y no se celebró ninguna sesión durante el ejercicio.
- En cuanto a la recomendación 39, que exigía que el consejo de administración constituyese en su seno, además del Comisión de Auditoría exigido por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "**Ley del Mercado de Valores**"), una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones. Durante el ejercicio 2014 la Sociedad contó con una sola Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno que aglutinaba las funciones de ambas comisiones. No obstante lo anterior, desde el mes de marzo de 2015 la Sociedad ya cuenta con una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, es decir, con dos comisiones separadas e independientes.
- En cuanto a la recomendación 43 (equivalente ahora la recomendación 41), que exigía que las sociedades cotizadas dispusiesen de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. Si bien se presentan anualmente las preceptivas Memorias de Actividades, dado el volumen de actividad de la Sociedad y los recursos disponibles, la información se presentaba verbalmente en el seno de las sesiones de la entonces vigente Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y

Buen Gobierno.

Por lo demás, la Sociedad está en proceso de adaptación de algunas de sus políticas y de su página web a las modificaciones introducidas por el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas publicado en 2015. Ello lleva a que del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno vigente en la actualidad cumple 52 recomendaciones, y cumple parcialmente o incumple 12 (las recomendaciones 3, 4, 5, 6, 13, 25, 34, 52, 53, 54, 55 y 57) derivándose dichos cumplimientos parciales o incumplimientos fundamentalmente de la necesidad de actualizar la página web de la sociedad y adoptar formalmente la política de responsabilidad social corporativa.

Está previsto que la Sociedad cumpla con todas las referidas recomendaciones a final del ejercicio en curso, a excepción de las números 5 (por haberse elevado a la Junta y estar delegada en el Consejo la facultad de emitir acciones o valores convertibles por encima del 20% del capital en el momento de la delegación) y las números 13, 41 y 57, al no estar previsto que en el corto o medio plazo varíen las circunstancias que justifican su cumplimiento parcial detalladas en los párrafos precedentes y en el IAGC.

PUNTO 17. EMPLEADOS

17.1 Número de empleados

En la siguiente tabla se desglosa por categorías el número medio de personas empleadas en QUABIT y sociedades de su grupo en los tres últimos ejercicios:

	2014	2013	2012
Dirección	6	5	6
Jefes y técnicos	11	17	26
Administración	8	11	20
Auxiliares	-	-	1
Total Grupo QUABIT	25	33	53

A continuación se incluye un desglose por categoría y sexo de la plantilla final a 31 de diciembre de cada uno de los tres últimos ejercicios:

	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	4	2	4	1	2	1
Jefes y técnicos	7	4	6	5	11	10
Administración	2	9	2	4	5	9
Total Grupo QUABIT	13	15	12	10	18	20

De los empleados a 31 de diciembre de 2014 no había ningún empleado eventual.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los administradores y altos directivos de la Sociedad

La siguiente tabla expone las participaciones del capital social de QUABIT por parte de los consejeros y altos directivos mencionados en el apartado 14.1 anterior:

Consejero	% Directo	% Indirecto	Total
D. Félix Abánades López	-	28,78	28,78
D. Jorge Calvet Spinatsch	0,0007	-	0,0007
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	-	-	-
D ^a . Claudia Pickholz	0,0007	-	0,0007

Directivo	Títulos
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	6.250
D. Joaquín Joven Martínez	2.000
D ^a . Nuria Díaz Sanz	4.167

Por otro lado, no existen planes de opciones ni derechos de opción directos o indirectos concedidos a los consejeros y altos directivos de la Sociedad sobre acciones de la Sociedad ni existe ningún acuerdo de participación en el capital entre dichas personas y la Sociedad.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad

No existe ningún acuerdo para promover la participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

PUNTO 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas

Los principales accionistas de la Sociedad a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los que se indican a continuación, información que ha sido extraída de las comunicaciones hechas por los diferentes accionistas a la CNMV:

Nombre o denominación social del Accionista (En euros)	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital ⁽³⁾
	Directas	Indirectas	Total	
D. Félix Abánades López	31	433.461.550 ⁽¹⁾	433.461.581	28,78%
D. Juan José Galiano Frías	-	276.911.852 ⁽²⁾	276.911.852	18,38%

Nombre o denominación social del Accionista (En euros)	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital ⁽³⁾
	Directas	Indirectas	Total	
TOTAL	31	710.373.402	710.373.433	47,16%

⁽¹⁾ El Sr. Abánades es el socio único de la entidad Restablo Inversiones, S.L.U. quien a su vez es socia única de la mercantil Grupo Rayet, S.A.U. entidad que ostenta directamente la participación señalada en la Sociedad.

⁽²⁾ El Sr. Galiano controla a la mercantil Martibalsa, S.L. entidad que ostenta directamente la participación señalada en la Sociedad.

⁽³⁾ Porcentaje calculado teniendo en cuenta el número de acciones comunicadas por los accionistas a la CNMV y el número total de acciones existentes tras el aumento de capital inscrito en el Registro Mercantil acordado el 3 de marzo de 2015.

18.2 Si los accionistas principales de la Sociedad tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

18.3 Control de la Sociedad

A fecha del presente Documento de Registro ninguna persona física o jurídica ostenta, aislada o concertadamente, directa o indirectamente, el control de la Sociedad en los términos previstos en la legislación mercantil.

En todo caso, se hace constar que no existe limitación al número máximo de acciones que puede adquirir un mismo accionista. Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad regula los conflictos de intereses y establece una serie de limitaciones a la actuación, estableciendo que el interés de la Sociedad debe primar sobre los intereses individuales de los consejeros y obligando a una serie de deberes de los consejeros con la sociedad, como el deber de lealtad, de diligencia y de confidencialidad. Asimismo, se regula la intervención de los miembros del Consejo en relación con los valores de la Sociedad.

18.4 Acuerdos cuya aplicación pueda en fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de ningún tipo de acuerdo que pudiera dar lugar a un cambio de control en la misma.

PUNTO 19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

Todas las operaciones con partes vinculadas, según su definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha de verificación del presente

Documento de Registro, son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado.

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

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

A continuación se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de QUABIT durante el periodo de información histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro. A los efectos oportunos se hace constar que: (i) 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 este apartado, y (ii) los importes que se recogen en las correspondientes tablas son importes brutos, es decir, sin considerar el deterioro registrado en relación con los saldos deudores.

Saldos con partes vinculadas 2014:

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTEs	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	32.554.801	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes	165.598	61.237.817	8.423.076	-	69.826.491
Deudores comerciales	471.832	-	-	-	471.832
TOTAL	33.192.231	61.237.817	8.423.076	-	102.853.124
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes	102.500	-	-	-	102.500

Pasivos financieros corrientes	101.507	627	-	309.259	411.393
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.499.465	-	-	-	1.499.465
TOTAL	1.703.472	627	-	309.259	2.013.358

De estos saldos a 31 de diciembre de 2014, cabe destacar lo siguiente:

Activos financieros no corrientes:

Corresponden a saldos deudores mantenidos con Grupo Rayet SAU por distintos conceptos:

	<i>Euros</i>
Saldo de cuenta financiera	25.922.230
Intereses cuenta financiera	1.931.250
Cuenta a cobrar UTE I-15	4.629.193
Fianzas por alquileres	72.128
Total activos financieros no corrientes	32.554.801

El origen de estos saldos se describe en el detalle de saldos de 2012 y estos importes se encuentran provisionados, con excepción de las fianzas. En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. Ante esta circunstancia, QUABIT procedió a registrar un deterioro de estos activos financieros por importe de 22.482 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada. En el año 2011, el Grupo había registrado en el mismo epígrafe de su Cuenta de Resultados un deterioro por valor de 10.000 miles de euros. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2012 la práctica totalidad de los Activos financieros no corrientes mantenidos con sociedades de Grupo Rayet, S.A.U. quedaron deteriorados. Según indicó Grupo Rayet, SAU en hecho relevante publicado el 15 de abril de 2015, el 20 de febrero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Madrid, que tramita el concurso de acreedores de Grupo Rayet, SAU dictó una diligencia de ordenación por la que dio por presentado el informe de evaluación de la propuesta de convenio de la administración concursal, pudiendo registrarse desde ese momento formalmente las adhesiones por parte de los acreedores. Hasta el día 15 de abril de 2015 se habían formalizado adhesiones que superaban el 71% del pasivo ordinario. Igualmente en un hecho relevante publicado el 10 de septiembre de 2015, el proceso concursal queda ya sólo pendiente de la sentencia del Juzgado, que apruebe el convenio de acreedores y determine la salida del concurso de Grupo Rayet. De acuerdo con la descripción que realiza Grupo Rayet, SAU en los citados Hechos Relevantes, con esta situación se

asegura la aprobación del convenio y la salida del concurso en las próximas fechas. Una vez que se produzca este hecho y, de acuerdo con los términos del convenio en cuanto a la calificación de créditos y los calendarios de pago, en la opción elegida por QUABIT (quita del 90% y pagos en 10 años para la deuda calificada como ordinaria y 20 para la deuda subordinada), estaría en condiciones de recuperar un importe de 3.248 miles de euros del importe que está totalmente deteriorado (32.483 miles de euros). La otra opción recogida en el convenio proponía una quita del 90% y la conversión del resto del importe en préstamo participativo y fue desestimada por QUABIT.

Activos financieros corrientes:

Los conceptos son los mismos que los indicados en el año 2013 y 2012. El aumento de 29 millones que presenta este saldo en relación con el existente a 31 de diciembre de 2013 deriva, inicialmente de la aplicación de la NIIF 11 a partir de 1 de enero de 2014. Ver explicaciones de los efectos de la aplicación de la nueva NIIF 11.

Los importes recogidos en este epígrafe corresponden a préstamos, generalmente de tipo participativo, que fueron la fórmula de financiación utilizada por los socios para la financiación inicial del desarrollo de su negocio.

Tal como se indicaba al inicio de este apartado, los importes reflejados en la tabla anterior son los importes nominales antes de deterioro. Los importes tras la corrección valorativa por deterioro ascienden a 39.666 miles de euros en el caso de negocios conjuntos y a 438 miles de euros en el caso de las sociedades asociadas.

En la siguiente tabla se desglosan los componentes de estos saldos así como el deterioro registrado, en su caso:

Concepto <i>(En euros)</i>	Saldo bruto	Deterioro	Importe Neto
Cuenta de Liquidación Reyall Landscape S.L	71.071	-	71.071
Crédito Participativo Landscape Larcovi	32.100.000	-	32.100.000
Crédito Participativo Landscape Osuna	12.228.670	(12.228.670)	-
Programas Actuacion De Baleares, S.L	7.194.020	-	7.194.020
Créditos Partic. Landscape Grupo Lar	9.342.666	(9.342.666)	-
Programa De Actuacion de Baleares	884	-	884
Activos financieros corrientes (negocio conjunto)	60.937.311	(21.571.336)	39.365.975
Cuenta Corriente Ute Iriepal	286.042	-	286.042
Cuenta Corriente integracion UTE Sig	14.053	-	14.053
Cuenta Corriente integracion UTE El Ruiseñor	411	-	411
Activos Financieros Corrientes (UTE´S)	300.506	-	300.506
TOTAL	61.237.817	(21.571.336)	39.666.481

El importe de 39.666 miles de euros de negocios conjuntos corresponde a

préstamos concedidos a las sociedades Landscape Larcovi, S.L. y Programas Actuación Baleares, S.L. por importes respectivos de 32.100, 7.194 miles de euros y a aportaciones a UTEs por importes de 372 miles de euros.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2014:

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTEs	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	623.626	-	-	248.000	871.626
<i>Aprovisionamientos</i>	265.784	-	-	-	265.784
<i>Otros gastos de explotación</i>	357.842	-	-	248.000	605.842
Ingresos financieros	-	-	232.749	-	232.749
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	1.000.000	1.000.000
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	625.875	625.875

De estas operaciones, cabe destacar lo siguiente:

Aprovisionamientos:

De la cifra de 266 miles de euros incluida en el epígrafe "Aprovisionamientos," 225 miles de euros corresponden a la facturación emitida por la sociedad Grupo Rayet S.A.U en concepto de gastos de urbanización de suelo enclavado en un sector en el que la Sociedad tiene suelo en propiedad y en el que la citada sociedad ostenta la condición de agente urbanizador.

Otros gastos de explotación:

La cifra de 248.000 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación" relativos a personal clave de dirección corresponden a servicios prestados por una sociedad vinculada a uno de los directivos de la sociedad por un importe de 223.000 euros (53.500 euros en 2013) y por los servicios prestados por uno de los consejeros de la misma por un importe de 25.000 euros.

La cifra de 357.842 miles de euros de este epígrafe relativos a Grupo Rayet, SAU y sociedades dependientes corresponde al importe de prestación de servicios de distinta índole, fundamentalmente rentas de alquiler, servicios de limpieza y servicios informáticos.

Saldos con partes vinculadas 2013:

A continuación se detallan los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2013. Los importes reflejados en estas tablas son los que se recogen en las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2013, es decir, sin reexpresión por la aplicación retrospectiva de la NIIF 11.

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocio Conjuntos y UTES	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	32.554.801	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes	165.598	32.437.177	8.190.739	-	40.793.514
Deudores comerciales	471.832	-	-	-	471.832
TOTAL	33.192.231	32.437.177	8.190.739	-	73.820.147
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes	101.507	851	-	299.626	401.984
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.128.325	887.945	-	-	3.016.270
TOTAL	2.332.332	888.796	-	299.626	3.520.754

De estos saldos, cabe destacar lo siguiente:

Activos financieros no corrientes:

El saldo no tuvo movimientos durante el año 2013. Dada la situación concursal de Grupo Rayet, S.A.U., los intereses contemplados para esta cuenta financiera quedaron paralizados desde el momento de la admisión del concurso en sede judicial, razón por la que el Grupo ha dejado de registrar los intereses asociados a dicha cuenta.

Activos financieros corrientes:

Los conceptos son los mismos que los indicados en el año 2012. La reducción que presenta este saldo es consecuencia de cambios que se han producido en el año 2013 en el perímetro de consolidación. Durante el año 2013 el Grupo tomó el control de la sociedad asociada Iber Activos Inmobiliarios, S.L., por lo que en ese año dicha sociedad pasó a integrarse por el método de integración global, de forma que el saldo del préstamo participativo, que aparecía en su integridad reflejado en el año 2012 como activo financiero corriente mantenido con sociedades asociadas,

desaparece en la eliminación de saldos intragrupo dentro del proceso de consolidación.

Deudas con entidades de crédito:

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

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2013:

A continuación se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas en el año 2013. Los importes reflejados en estas tablas son los que se recogen en las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2013, es decir, sin reexpresión por la aplicación retrospectiva de la NIIF 11.

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

De estas operaciones, cabe destacar lo siguiente:

Aprovisionamientos:

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

Saldos con partes vinculadas 2012:

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

De estos saldos, cabe destacar lo siguiente:

Activos financieros no corrientes:

La totalidad del saldo de activos financieros no corrientes, 32.555 miles de euros corresponden a saldos mantenidos con sociedades pertenecientes al grupo de empresas del accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U.

De este importe, un total de 27.854 miles de euros correspondían al saldo del nominal más intereses de una cuenta financiera mantenida con Grupo Rayet SAU y que a 31 de diciembre de 2007 ofrecía un saldo a favor de QUABIT por un importe de 153.085 miles de euros. Este saldo era el resultante de operaciones realizadas por Grupo Rayet SAU con anterioridad a su condición de accionista de referencia de QUABIT y fue reduciéndose según distintos acuerdos de cancelación de deuda hasta llegar a los citados 25.922 miles de euros.

Un total de 4.629 miles de euros corresponde a las cantidades a cobrar a la U.T.E. I-15. En fecha 5 de julio de 2012 QUABIT transmitió a Rayet Medio Ambiente, S.L., sociedad participada por el accionista Grupo Rayet, S.A.U., su posición en la UTE I-15, en la que la Sociedad ostentaba un 19,89%. QUABIT había realizado hasta esa fecha aportaciones a la citada UTE por un importe total de 4.629 miles de euros. Las aportaciones realizadas a esta UTE estaban recogidas a 31 de diciembre de 2011, una vez descontado el correspondiente pasivo integrado proporcionalmente en función de la citada participación del 19,85%, como una cuenta corriente mantenida con Uniones Temporales de Empresas. Dado que QUABIT no tenía a 31 de diciembre de 2012 ninguna participación en la UTE I-15 y que los dos partícipes a esa fecha en la misma formaban parte del grupo de empresas de Grupo Rayet, S.A.U., se procedió a registrar el citado importe de 4.629 miles de euros como una cuenta corriente mantenida con sociedades vinculadas.

El resto del importe, 72 miles de euros corresponde a fianzas de contratos de alquiler en las que Grupo Rayet SAU actúa como arrendador.

Activos financieros corrientes:

Los 32.907 miles de euros en créditos a negocios conjuntos y UTEs responden a la parte proporcional a corto plazo de los préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a empresas de control conjunto que han sido eliminados durante el proceso de consolidación. Los activos financieros corrientes mantenidos con empresas asociadas de 40.777 miles de euros corresponden a préstamos participativos. El principal componente era el préstamo participativo concedido a la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (ante denominada Landscape Ebroza, S.L.). La retribución de este préstamo participativo se devengaba en función del resultado antes de impuestos obtenida por esta sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. La principal variación de este apartado en el año 2012

de 4.243 miles de euros, se explica con el traspaso de los saldos mantenidos con la UTE I-15, como consecuencia de la cesión de participación descrita anteriormente.

Deudas con entidades de crédito:

Corresponde en su integridad a deudas con NCG Corporación Industrial, S.L. (actualmente Abanca Corporación Bancaria, S.A.). La reducción que se produce en el año 2012 se debe a la cancelación de la deuda asociada a activos inmobiliarios vendidos en el año 2012 a sociedades del grupo de esta entidad, en el marco del acuerdo de refinanciación firmado el 18 de enero de 2012.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2012:

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

De estas operaciones, cabe destacar lo siguiente:

Ventas y ejecución de obra:

El importe de 35.433 miles de euros tiene dos componentes:

- Ventas a NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes: 36.021 miles de euros. Este importe corresponde al precio de venta de activos transmitidos a sociedades vinculadas a NCG Corporación Industrial, S.L., mediante transacciones destinadas a cancelar deuda dentro del marco del Acuerdo de Refinanciación firmado el 18 de enero de 2012.
- Notas de abono por importe de 587 miles de euros. Nota de abono emitida por QUABIT a Urbanitum Future, S.L. en concepto de regularización de cargas de urbanización. Esta regularización se realizó en virtud de los acuerdos firmados con motivo de la salida del Grupo, el 31 de octubre de 2012, del Consejero Delegado D. Alberto Quemada Salsamendi. En julio de 2005, Rayet Promoción, S.L. (sociedad integrada en QUABIT en el proceso de fusión realizado en el año 2008) tenía suscrito un contrato de compraventa de suelo con una sociedad controlada por éste, Sitia Inversiones, S.L. (posteriormente Urbanitum Future, S.L.) Por este contrato, Sitia Inversiones, S.L. adquiría a QUABIT determinada edificabilidad en el Sector V de Quer (Guadalajara) y en el Sector I-15 de Alovera (Guadalajara), compromiso este último en el que se subrogó Grupo Rayet. De mutuo acuerdo entre las tres empresas citadas se pactó:
 - En relación a los compromisos asumidos por Urbanitum Future, S.L. y QUABIT: (i) la novación del contrato de compraventa de edificabilidad neta suscrito entre Urbanitum Future, S.L. y QUABIT, modificándose la forma de pago de los gastos de urbanización del sector que serán abonados directamente por Urbanitum Future, S.L. al agente urbanizador Grupo Rayet, S.A.U. y consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. del importe correspondiente a las obras pendientes de ejecución; y (ii) la resolución del compromiso de QUABIT de transmitir a Urbanitum Future, S.L. el resto de edificabilidad neta y, consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la parte proporcional de los importes entregados a cuenta.
 - En cuanto a las obligaciones existentes entre Grupo Rayet, S.A.U. y Urbanitum Future, S.L., la resolución del contrato por el cual la primera debía poner a disposición de la segunda edificabilidad en el Sector I-15 de Alovera, y la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la cantidad entregada a cuenta más una indemnización en concepto de daños y perjuicios; articulándose dicha devolución mediante la compensación del crédito que ostentaba Urbanitum Future, S.L. frente a Grupo Rayet, S.A.U. con los importes que debería ser abonados por Urbanitum a Grupo Rayet, S.A.U., en su condición de agente urbanizador.

Otros ingresos de explotación:

El importe de 63.972 miles de euros que aparece en las transacciones con NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes corresponde a la diferencia entre las deuda financiera cancelada en las ventas anteriormente mencionadas y el precio de venta de los activos transmitidos.

Aprovisionamientos:

Como consecuencia de los acuerdos citados en el punto anterior, el agente urbanizador, Grupo Rayet, S.A.U. emitió en noviembre de 2012 nota de abono a QUABIT Inmobiliaria, S.A. por los gastos de urbanización ejecutada que serían atendidos directamente por Urbanitum Future, S.L., razón por la que este epígrafe presenta un saldo acreedor.

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

La Sociedad, durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012, y hasta la fecha del presente Documento de Registro, no ha realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos de la Sociedad, salvo por lo establecido en los apartados anteriores.

PUNTO 20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1 Información financiera histórica

Las Bases de presentación de la información financiera histórica del Grupo al 31 de diciembre de 2014 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 2014.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de esta información financiera histórica son las mismas que las aplicadas en la información financiera histórica del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, excepto la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 11 (NIIF 11), que fue aplicable por primera vez en el ejercicio 2014. El cambio principal que establece esta NIIF es que, a partir de su aplicación, los negocios conjuntos que se integraban en los estados financieros consolidados por el método de integración proporcional (integración de todos los activos y pasivos por el porcentaje ostentado por la sociedad matriz en el negocio conjunto) pasan a consolidarse por el método de la participación (valoración de la inversión financiera al valor neto de activos y pasivos

multiplicado por el porcentaje de participación).

Para facilitar la comprensión de la evolución de los estados financieros, teniendo en consideración este cambio normativo, la información financiera histórica se presenta en los siguientes apartados:

- En el apartado 20.1.1, se incluye un análisis de los impactos de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 en las cifras comparativas de la información financiera histórica del año 2013 que se utilizan en esta información financiera histórica, identificando las principales diferencias en sus dos versiones (con y sin reexpresión).
- En el apartado 20.1.2, se incluye la información financiera que hace referencia a la información financiera histórica de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por EY, el 27 de febrero de 2015, 4 de abril de 2014, y 25 de marzo de 2013, respectivamente. En el análisis de evolución de las principales magnitudes entre el año 2013 y 2014 se comparará con los estados financieros de 2013 reexpresados con la aplicación de la NIIF 11 de manera que la variación se canalice sobre cifras homogéneas.

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en euros, salvo que se indique lo contrario.

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, a través de su página web (www.cnmv.es), en el domicilio social de QUABIT y en la página web de la Sociedad (www.grupoquabit.com).

20.1.1. Impactos de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11

Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013:

ACTIVO (En euros)	31/12/2013 (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013 (Reexpresado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	16.905.080	-	16.905.080
Inmovilizado material	610.513	(308)	610.205
Inversiones inmobiliarias	21.046.900	-	21.046.900
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	612.144	2.279.830	2.891.974

Activos financieros no corrientes	5.609.446	(200.000)	5.409.446
Otros activos no corrientes	23.434.462	-	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	10.368.399	(1.631.512)	8.736.887
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	78.586.944	448.010	79.034.954

ACTIVO CORRIENTE:

Existencias	530.888.398	(95.688.643)	435.199.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.429.526	(41.755)	10.387.771
Activos financieros corrientes	58.408.485	29.003.834	87.412.319
Administraciones Públicas deudoras	979.927	(263.610)	716.317
Otros activos corrientes	2.006.160	(566.193)	1.439.967
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.041.657	(646.333)	7.395.324
Total activo corriente	610.754.153	(68.202.700)	542.551.453
TOTAL ACTIVO	689.341.097	(67.754.690)	621.586.407

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2013 (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013 (Reexpresado)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	13.786.069	-	13.786.069
Prima de emisión de acciones	9.302.638	-	9.302.638
Acciones propias	(365.880)	-	(365.880)
Reservas indisponibles	1.280.145	-	1.280.145
Otras reservas	(55.555.046)	-	(55.555.046)
Beneficios (pérdidas) atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	7.017.141	-	7.017.141
TOTAL PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(24.534.933)	-	(24.534.933)
Intereses minoritarios	384.461	-	384.461
TOTAL PATRIMONIO NETO	(24.150.472)	-	(24.150.472)

PASIVO NO CORRIENTE:

Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64.134	-	64.134
Deudas con entidades de crédito	28.869.560	-	28.869.560
Pasivos financieros no corrientes	329.536	-	329.536
Pasivos por impuestos diferidos	10.368.399	(1.631.512)	8.736.887
Provisiones para riesgos y gastos	5.504.522	42.555.591	48.060.113
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	45.136.151	40.924.079	86.060.230

PASIVO CORRIENTE:

Deudas con entidades de crédito	558.613.907	(66.193.570)	492.420.337
Pasivos financieros corrientes	37.923.295	(32.114.451)	5.808.844
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.267.317	(7.238.223)	16.029.094
Anticipos de clientes	5.151.055	(3.076.395)	2.074.660
Administraciones Públicas acreedoras	13.248.069	(38.000)	13.210.069
Otros pasivos corrientes	30.151.775	(18.130)	30.133.645
TOTAL PASIVO CORRIENTE	668.355.418	(108.678.769)	559.676.649
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	689.341.097	(67.754.690)	621.586.407

Los elementos más relevantes de los ajustes derivados de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 sobre el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

- No se producen variaciones en el Patrimonio Neto
- La reducción en los distintos epígrafes del Balance de Situación Consolidado deriva de dar de baja los activos y pasivos de los negocios conjuntos que se integraban en función del porcentaje de participación del Grupo en los mismos.
- El incremento en la partida Inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Activo no corriente es el resultante de integrar por el método de la participación aquellos negocios conjuntos que tienen un valor positivo.
- El incremento en el epígrafe Provisiones para Riesgos y gastos del Pasivo no corriente es el efecto neto de registrar la baja de los pasivos aportados por los negocios conjuntos en función del porcentaje de integración, por un importe de 712 miles de euros, y el alta de una provisión de riesgos y gastos por importe de 43.268 miles de euros correspondiente a los negocios conjuntos cuya participación tiene un valor negativo como consecuencia de las pérdidas acumuladas.
- El incremento en el epígrafe Activos financieros corrientes deriva del efecto neto del registro de la baja de los activos aportados por los negocios conjuntos en función del porcentaje de integración, por importe de 75 miles de euros y del alta, por retrocesión de la eliminación de los créditos y préstamos que la Sociedad Dominante mantiene con sus negocios conjuntos, por importe de 29.079 miles de euros.

Cuenta de Resultados Consolidada

	31/12/2013	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013
	(Auditado)		(Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocio	181.074.782	(1.398.375)	179.676.407
Aprovisionamientos	(431.866.076)	2.221.362	(429.644.714)
Otros ingresos de explotación	202.434.049	58.586	202.492.635
Variación de las provisiones de tráfico	91.243.722	1.826.463	93.070.185
Pérdida por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	(17.531.556)
Gastos de personal	(3.449.002)	-	(3.449.002)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(18.903)	-	(18.903)
Amortización	(203.139)	604	(202.535)
Deterioro del fondo de comercio	(3.480.969)	-	(3.480.969)

Otros gastos de explotación	(10.840.377)	249.105	(10.591.272)
Resultados por venta de inmovilizado	(12.908.532)	-	(12.908.532)
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	1.104.617	1.116.825	2.221.442
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(196.900)	-	(196.900)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.638.284)	4.074.570	(563.714)
Ingresos financieros	43.320.512	(6.471)	43.314.041
Gastos financieros	(30.253.538)	2.325.235	(27.928.303)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	(2.966.971)
RESULTADO FINANCIERO NETO	10.100.003	2.318.764	12.418.767
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.478.506	(6.393.334)	(4.914.828)
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	6.940.225	-	6.940.225
Impuestos	-	-	-
RESULTADO NETO	6.940.225	-	6.940.225
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	7.017.141	-	7.017.141
Intereses minoritarios	(76.916)	-	(76.916)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	0,01	-	0,01
Diluidas	0,01	-	0,01

Los elementos más relevantes de los ajustes derivados de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 sobre la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

- No se produce modificación en el Resultado ni en las ganancias básicas y diluidas por acción.
- La variación en el epígrafe Resultado de inversiones en asociadas recoge el efecto del cambio en la valoración de las participaciones en negocios conjuntos en el 2013. Este importe se corresponde en valor absoluto con el signo cambiado a la retrocesión de la aportación que realizaban estos negocios conjuntos en el resto de epígrafes de la Cuenta de Resultados cuando se consolidaban por integración proporcional. Esa retrocesión es la que justifica los ajustes al resto de partidas de la Cuenta de Resultados Consolidada.

Estado de Flujos de efectivo consolidados a 31 de diciembre de 2013

(En euros)	31/12/2013 (Auditado)	Ajustes y Reclasificaciones por aplicación NIIF 11	31/12/2013 (Reexpresado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	6.940.225	-	6.940.225

Ajustes al resultado:	-	-	-
Amortización de activos no corrientes	203.139	604	202.535
Deterioro de fondo de comercio	3.480.969	-	3.480.969
Deterioro de activos y variación de provisiones	(91.243.722)	1.826.463	(93.070.185)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(180.095.261)	28.912.793	(209.008.054)
Resultado financiero neto	(10.100.003)	(25.485.741)	15.385.738
Resultado neto por venta de activos no corrientes	11.803.915	1.116.825	10.687.090
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	196.900	-	196.900
Resultados de participaciones en asociadas	(1.478.506)	(6.393.334)	4.914.828
RESULTADO AJUSTADO	(260.292.344)		(260.269.954)
Pagos por impuestos de las ganancias	-	-	-
Otras variaciones de Administraciones Públicas	49.261	49.261	-
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas	49.261	-	-
Existencias y pagos anticipados	432.705.294	1.326.439	431.378.855
De cuentas a cobrar y depósitos	2.285.276	(16.483)	2.301.759
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(13.575.375)	723.779	(14.299.154)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante	421.464.456	-	419.381.460
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	161.172.112	2.060.606	159.111.506
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-	-
Inversiones	-	-	-
Activos financieros	(2.013.392)	(257.547)	(1.755.845)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(13.895)	-	(13.895)
	(2.027.287)	-	(1.769.740)
Desinversiones			
Intereses cobrados	37.790	1.961	35.829
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	15.848.511	(42.180)	15.890.691
Activos financieros y otras inversiones	6.688.659	78.968	6.609.691
	22.574.960	-	22.536.211
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	20.547.673	(218.798)	20.766.471
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	(22.142.695)	(2.182.771)	(19.959.924)
Amortización financiación con entidades de crédito	(194.618.932)	(6.593.213)	(188.025.719)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	33.701.578	6.888.004	26.813.574
Amortización de otra financiación	(845.803)	-	(845.803)
Obtención de otra financiación	5.881	106	5.775
Ampliación de capital social	10.287.253	-	10.287.253
Venta en participaciones a socios minoritarios	(2.500.000)	-	(2.500.000)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(176.112.718)	(1.887.874)	(174.224.844)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	5.607.067	-	5.653.133
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	2.434.590	-	1.742.191
Efectivo y equivalente de efectivo al final del	8.041.657	-	7.395.324

período

Estado de Resultados Global y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

En estos estados no se produce ninguna variación, por lo que la versión reexpresada se corresponde con la versión sin reexpresión.

20.1.2 Información financiera que hace referencia a la información financiera histórica de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

ACTIVO	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
	(Auditado)	(Auditado)	'14-'13	(Auditado)	'13-'12
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	16.899.009	16.905.080	-	16.934.551	(0,2%)
Inmovilizado material	467.339	610.513	(23,5%)	2.696.464	(77,4%)
Inversiones inmobiliarias	18.050.000	21.046.900	(14,2%)	48.135.749	(56,3%)
Inversiones en empresas asociadas	2.925.433	612.144	377,9 %	611.952	-
Activos financieros no corrientes	5.901.914	5.609.446	5,2 %	10.226.129	(45,1%)
Otros activos no corrientes	23.434.462	23.434.462	-	23.434.462	-
Activos por impuestos diferidos	11.155.691	10.368.399	7,6 %	15.634.455	(33,7%)
Total activo no corriente	78.833.848	78.586.944	0,3 %	117.673.762	(33,2%)
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	317.221.323	530.888.398	(40,2%)	849.320.012	(37,5%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.060.504	10.429.526	(13,1%)	13.781.593	(24,3%)
Activos financieros corrientes	52.881.833	58.408.485	(9,5%)	89.103.796	(34,4%)
Administraciones Públicas deudoras	710.444	979.927	(27,5%)	802.773	22,1 %
Otros activos corrientes	460.180	2.006.160	(77,1%)	1.060.133	89,2 %
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.691.956	8.041.657	(41,7%)	2.434.590	230,3 %
Total activo corriente	385.026.240	610.754.153	(37,0%)	956.502.897	(36,1%)
TOTAL ACTIVO	463.860.088	689.341.097	(32,7%)	1.074.176.659	(35,8%)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
	(Auditado)	(Auditado)	'14-'13	(Auditado)	'13-'12
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	14.636.155	13.786.069	6,2 %	12.801.454	7,7 %
Prima de emisión de acciones	18.148.475	9.302.638	95,1 %	-	100,0 %
Acciones propias	(365.880)	(365.880)	-	(365.880)	-
Reservas indisponibles	2.727.214	1.280.145	113,0 %	1.280.145	-
Otras reservas	(51.326.282)	(55.555.046)	7,6%	20.402.098	(372,3%)
Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	53.094.467	7.017.141	656,6 %	(76.725.468)	109,1 %
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	36.914.149	(24.534.933)	250,5 %	(42.607.651)	42,4 %

	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	(Auditado)	(Auditado)	'14-'13	(Auditado)	'13-'12
Intereses minoritarios	(426.943)	384.461	(211,0%)	50.038	668,3 %
Total patrimonio neto	36.487.206	(24.150.472)	251,1 %	(42.557.613)	43,3 %
PASIVO NO CORRIENTE:					
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64.052	64.134	(0,1%)	64.635	(0,8%)
Deudas con entidades de crédito	25.711.758	28.869.560	(10,9%)	48.784.726	(40,8%)
Pasivos financieros no corrientes	296.251	329.536	(10,1%)	476.643	(30,9%)
Pasivos por impuestos diferidos	6.155.690	10.368.399	(40,6%)	15.634.455	(33,7%)
Provisiones para riesgos y gastos	34.711.964	5.504.522	530,6 %	4.868.164	13,1 %
Total pasivo no corriente	66.939.715	45.136.151	48,3 %	74.828.623	(39,7%)
PASIVO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito	314.380.572	558.613.907	(43,7%)	931.814.704	(40,1%)
Pasivos financieros corrientes	5.606.074	37.923.295	(85,2%)	41.011.085	(7,5%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.216.647	23.267.317	(47,5%)	34.550.636	(32,7%)
Anticipos de clientes	1.382.205	5.151.055	(73,2%)	5.709.347	(9,8%)
Administraciones Públicas acreedoras	12.090.717	13.248.069	(8,7%)	15.580.364	(15,0%)
Otros pasivos corrientes	14.756.952	30.151.775	(51,1%)	13.239.513	127,7 %
Total pasivo corriente	360.433.167	668.355.418	(46,1%)	1.041.905.649	(35,9%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	463.860.088	689.341.097	(32,7%)	1.074.176.659	(35,8%)

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Las variaciones entre 31 de diciembre de 2014 y 2013 se han calculado, a efectos de comparar cifras homogéneas, utilizando el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 reexpresado según aplicación retrospectiva de la NIIF 11. (ver apartado 20.1.1 de este Documento de Registro). Este Balance de Situación Consolidado reexpresado forma parte de las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo QUABIT referidas al ejercicio 2014.

Variaciones entre los años 2012 y 2013

Activo no corriente

Los principales componentes de variación de este epígrafe son los siguientes:

- *Inversiones inmobiliarias*

En el año 2013, las Inversiones Inmobiliarias se reduce en un 56,28%. Esta reducción es consecuencia de la venta o dación en pago de activos en explotación en régimen de alquiler de la Sociedad. Estas transacciones corresponden a acuerdos alcanzados por Quabit con entidades financieras para cancelación de deuda enmarcados en el proceso de reestructuración del endeudamiento de 2013.

- *Activos financieros no corrientes:*

La reducción del 45,1% tiene su origen en bajas por venta de participaciones en la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. y reducción de valor por registro de deterioro de participaciones en las sociedades Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. y Residencial Golf Mar, S.L.

- *Activos por impuestos diferidos*

En el año 2013 los activos por impuestos diferidos se reducen en un 33,68% debido a que los activos por impuestos diferidos están asociados a los movimientos de los pasivos por impuestos diferidos. Quabit sigue un criterio de prudencia en el registro de los créditos fiscales y los ha venido registrando hasta el año 2013 hasta el valor de los pasivos por impuestos diferidos derivados de las plusvalías asignadas a los activos en la combinación de negocios del año 2008.

Activo corriente

Los principales componentes de variación del Activo corriente son los siguientes:

- *Existencias*

La variación del epígrafe de Existencias en el año 2013 es el que explica principalmente el movimiento que se produce en el activo corriente. De la reducción del 36,1% del activo corriente, que totaliza 345.748 miles de euros, el 92,1% corresponde a la disminución de Existencias. La reducción de las existencias es consecuencia del registro de la baja del coste y deterioro de los activos vendidos durante el ejercicio. Hay un efecto menor asociado al registro de deterioro por la comparación que anualmente realiza el Grupo, entre el coste registrado en libros y el valor de mercado de los activos, determinado por un valorador independiente. Si bien esta corrección valorativa tuvo un impacto relevante en los años 2008 y 2009, en los años analizados ha tenido un efecto corrector a la baja poco significativo.

- *Activos financieros corrientes*

En el año 2013 se produce una reducción del 34,45% y es el 8,9% de la reducción total del Activo Corriente, como consecuencia de cambios en el perímetro de consolidación. El Grupo adquirió el control mayoritario de la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (anteriormente Landscape Ebrosa, S.L.), por lo que dicha sociedad pasó a integrarse por el método de integración global y los saldos de los préstamos se cancelan en el proceso de eliminación de saldos intragrupo. La reducción de los Activos financieros corrientes se debe, en su práctica totalidad, a este efecto.

Patrimonio Neto:

Los movimientos de las distintas partidas de Patrimonio Neto se explican en el apartado 10.1 del presente Documento de Registro.

Pasivo no corriente:

La reducción del pasivo no corriente tiene su origen en el movimiento de dos epígrafes:

- *Deuda con entidades de crédito*

En el año 2013 la reducción de la deuda bancaria no corriente en un 40,8 % es consecuencia de las cancelaciones de deuda asociadas a los acuerdos de reestructuración del endeudamiento que se describen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro y que, en el caso de la deuda bancaria no corriente corresponde principalmente a cancelaciones de deuda asociada a inmovilizado o inversiones inmobiliarias transmitidas a entidades financieras.

- *Pasivos por impuestos diferidos*

La reducción de los pasivos por impuestos diferidos en 2013 es de 33,68%. Los pasivos por impuestos diferidos tienen su origen, en su mayor parte, en el registro de las plusvalías asociadas a las existencias adquiridas en la adquisición en el año 2006 de los negocios inmobiliarios de Landscape y Rayet, y la posterior combinación de negocio en 2008. Dichos impuestos diferidos se van reduciendo en la medida en que se produce la transmisión de los activos que tenían asociadas dichas plusvalías.

Pasivo corriente:

La reducción del pasivo corriente del 35,85% en el año 2013 viene explicada por los movimientos en dos epígrafes:

- *Deudas con entidades de crédito*

La reducción de la deuda bancaria corriente es de un 40,05 % y supone un 99,91% de la variación del pasivo corriente que se reduce en 373.550 miles de euros. La reducción de la deuda bancaria tiene su origen en las cancelaciones de deuda asociadas a los acuerdos de reestructuración del endeudamiento que se describen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

- *Otros pasivos corrientes*

En el año 2013 este apartado aumentó en un 127,74%. Este aumento deriva del

registro de un pasivo de 17.531 miles de euros asociado a dos Contratos de opción de compra firmados con dos entidades bancarias dentro del proceso de reestructuración de endeudamiento financiero realizado durante el año 2013.

Variaciones entre los años 2013 y 2014

Balance de Situación Consolidado

(En euros)

ACTIVO	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	2013 (Reexpresado)	% Var. '14-'13 (Reexpresado)
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Activos intangibles	16.899.009	16.905.080	16.905.080	(0,0%)
Inmovilizado material	467.339	610.513	610.205	(23,4%)
Inversiones inmobiliarias	18.050.000	21.046.900	21.046.900	(14,2%)
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2.925.433	612.144	2.891.974	1,2 %
Activos financieros no corrientes	5.901.914	5.609.446	5.409.446	9,1 %
Otros activos no corrientes	23.434.462	23.434.462	23.434.462	-
Activos por impuestos diferidos	11.155.691	10.368.399	8.736.887	27,7 %
Total activo no corriente	78.833.848	78.586.944	79.034.954	(0,3%)
ACTIVO CORRIENTE:				
Existencias	317.221.323	530.888.398	435.199.755	(27,1%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.060.504	10.429.526	10.387.771	(12,8%)
Activos financieros corrientes	52.881.833	58.408.485	87.412.319	(39,5%)
Administraciones Públicas deudoras	710.444	979.927	716.317	(0,8%)
Otros activos corrientes	460.180	2.006.160	1.439.967	(68,0%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.691.956	8.041.657	7.395.324	(36,6%)
Total activo corriente	385.026.240	610.754.153	542.551.453	(29,0%)
TOTAL ACTIVO	463.860.088	689.341.097	621.586.407	(25,4%)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	2013 (Reexpresado)	% Var. '14-'13 (Reexpresado)
PATRIMONIO NETO:				
Capital social	14.636.155	13.786.069	13.786.069	6,2%
Prima de emisión de acciones	18.148.475	9.302.638	9.302.638	95,1%
Acciones propias	(365.880)	(365.880)	(365.880)	-
Reservas indisponibles	2.727.214	1.280.145	1.280.145	113,0 %
Otras reservas	(51.326.282)	(55.555.046)	(55.555.046)	7,6%
Beneficios (pérdidas) atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	53.094.467	7.017.141	7.017.141	656,6 %
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	36.914.149	(24.534.933)	(24.534.933)	(250,5%)
Intereses minoritarios	(426.943)	384.461	384.461	(211,0%)

Total patrimonio neto	36.487.206	(24.150.472)	(24.150.472)	(251,1%)
PASIVO NO CORRIENTE:				
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64.052	64.134	64.134	(0,1%)
Deudas con entidades de crédito	25.711.758	28.869.560	28.869.560	(10,9%)
Pasivos financieros no corrientes	296.251	329.536	329.536	(10,1%)
Pasivos por impuestos diferidos	6.155.690	10.368.399	8.736.887	(29,5%)
Provisiones para riesgos y gastos	34.711.964	5.504.522	48.060.113	(27,8%)
Total pasivo no corriente	66.939.715	45.136.151	86.060.230	(22,2%)
PASIVO CORRIENTE:				
Deudas con entidades de crédito	314.380.572	558.613.907	492.420.337	(36,2%)
Pasivos financieros corrientes	5.606.074	37.923.295	5.808.844	(3,5%)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.216.647	23.267.317	16.029.094	(23,8%)
Anticipos de clientes	1.382.205	5.151.055	2.074.660	(33,4%)
Administraciones Públicas acreedoras	12.090.717	13.248.069	13.210.069	(8,5%)
Otros pasivos corrientes	14.756.952	30.151.775	30.133.645	(51,0%)
Total pasivo corriente	360.433.167	668.355.418	559.676.649	(35,6%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	463.860.088	689.341.097	621.586.407	(25,4%)

Activo no corriente

Los principales componentes de variación de este epígrafe son los siguientes:

- *Inversiones inmobiliarias*

Las Inversiones Inmobiliarias se reducen en un 14,24% en el año 2014. Esta reducción es consecuencia de la venta o dación en pago de activos en explotación en régimen de alquiler de la Sociedad Dominante. Estas transacciones corresponden a acuerdos alcanzados por Quabit con entidades financieras para cancelación de deuda enmarcados en el proceso de reestructuración del endeudamiento finalizado en el año 2014.

- *Activos financieros no corrientes*

El aumento en este apartado deriva de dos transacciones, (i) el aumento de la participación en la Sociedad Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. del 4,95% a 7,26%, por una ampliación de capital social no dineraria de importe 1.218,4 miles de euros, y (ii) a la reducción de la participación en la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. del 9,20% al 6,13% debido al acuerdo de dación en pago alcanzado por Quabit con una entidad financiera para la cancelación de deuda mediante la transmisión de 13.625 acciones de valor neto contable de 878,4 miles de euros.

- *Activos por impuestos diferidos*

Los activos por impuestos diferidos aumentan en 2.419 miles de euros como resultado, en parte, de la activación de créditos fiscales realizada por Quabit por importe de 5.000 miles de euros. Esta activación se ve compensada por la reducción de los créditos fiscales asociados a pasivos por impuestos diferidos cancelados en el ejercicio 2014.

Créditos fiscales

Grupo QUABIT registró en el año 2014 un impacto positivo correspondiente a Gasto por impuesto de sociedades por un importe total de 5.000 miles de euros. Este resultado provenía íntegramente de la activación de créditos fiscales de la Sociedad Dominante.

El importe total registrado en el año 2014 representa sólo una pequeña parte de los créditos de QUABIT frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales o permanentes que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de QUABIT previos al registro del año 2014:

Importes en millones de euros	31.12.2014
Bases imponibles negativas pendientes de compensar de QUABIT	439
Bases imponibles negativas pendientes de compensar del resto de sociedades del grupo de consolidación fiscal	2
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	229
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	17
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	56
Diferencias temporales pendientes de revertir por deterioro de cuentas a cobrar a empresas vinculadas	33
Otras diferencias temporales no registradas	4
TOTAL	780

El importe que se recoge en la tabla anterior, 780 millones de euros, corresponde a la base del impuesto. Calculando la cuota correspondiente a un tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades), ésta ascendería a 194 millones de euros. De este importe, QUABIT tiene reconocido en su balance de Situación un Activo por impuesto diferido de 5 millones de euros.

Activo corriente

Los principales componentes de variación del Activo corriente son los siguientes:

- *Existencias*

En el año 2014 las existencias disminuyen en 27,11%, esta reducción representa el 74,89% de la variación total del Activos Corriente en el año. El valor de esta reducción es 117.978 miles de euros, y deriva de baja de coste y deterioro de existencias por las ventas realizadas en el año 2014, que en su mayor parte correspondían a operaciones enmarcadas en el acuerdo de refinanciación culminado en marzo de 2014.

- *Activos financieros corrientes*

La variación de los activos financieros corrientes de 39,50%, por valor de 34.530 miles de euros, deriva de la reducción de los préstamos y cuentas a cobrar como consecuencia del registro del deterioro asignado a parte de los préstamos a negocios conjuntos y asociadas con necesidad de restablecer la situación patrimonial negativa de 29.556,6 miles de euros. El Grupo ha procedido a deteriorar en su totalidad los préstamos concedidos a dos negocios conjuntos (Landscape Gestión de Activos, S.L. y Landscape Osuna, S.L.) por 21.572 miles de euros y a una sociedad asociada (Nova Panorámica, S.L.) por un importe de 7.985 miles de euros.

En los tres casos se trata de sociedades que estuvieron inmersas durante el año 2014 en procesos de renegociación de su deuda, principalmente deuda financiera, que tenía sus vencimientos en el año 2014. Estos procesos no culminaron en acuerdos que permitieran asegurar la viabilidad financiero-patrimonial de estas sociedades, viabilidad que sólo podría garantizarse mediante aportaciones adicionales de los socios. Tras el análisis realizado por los socios de cada una de ellas, se constató la dificultad en obtener retorno a corto o medio plazo de estas inversiones, por lo que los socios decidieron tomar actuaciones encaminadas a llegar a acuerdos con los acreedores de cada una de ellas, cancelando la deuda mediante la entrega de los activos ya existentes, sin realizar aportaciones adicionales.

Las consecuencias de estos acuerdos para el Grupo han sido:

- Por un lado, se ha limitado la responsabilidad asumida por el Grupo en relación con el desequilibrio entre activos y pasivos de estas sociedades, dado que no se esperan desembolsos relevantes relativos a estos acuerdos, que concluirán muy probablemente en la liquidación y posterior disolución de estas tres sociedades.

- Por otro lado, se ha puesto en evidencia la dificultad de poder recuperar el valor de la inversión en estas sociedades y el importe de los préstamos otorgados para financiar las operaciones. Si bien el valor razonable de los activos es superior al valor razonable de los pasivos, siguiendo los criterios de medición de esos valores tomados por el Grupo, basados en valoraciones de mercado, se considera de difícil ocurrencia poder materializar esos valores en este proceso de entrega de activos a corto plazo a los acreedores.

El Grupo ha procedido a registrar en 2014 los efectos asociados a esta situación de forma que:

- No se ha registrado corrección valorativa en el valor de la participación dado que las tres sociedades tenían un valor razonable negativo que estaba recogido en el importe de provisiones para responsabilidades.
- Se han deteriorado en su totalidad los préstamos concedidos a estas tres sociedades por un importe de 29.557 miles de euros (9.343 miles de euros de Landscape Gestión de Activos, SL, 12.229 miles de euros de Landscape Osuna, SL y 7.985 miles de euros de Nova Panorámica, SL). Este deterioro se ha registrado en dos fases:
 - (i) Al no ser necesario el apoyo financiero adicional registrado en la provisión de riesgos y gastos, se ha destinado la parte de esa provisión correspondiente a estas tres sociedades, por un importe de 15.403 miles de euros, (nota 23.2) al deterioro de los préstamos.
 - (ii) Se ha registrado contra la Cuenta de resultados consolidada, un deterioro adicional por el importe restante de 14.154 miles de euros (nota 9).

Patrimonio Neto

Los movimientos de las distintas partidas de Patrimonio Neto se explican en el apartado 10.1 del presente Documento de Registro.

Pasivo no corriente

La reducción del pasivo no corriente tiene su origen en los movimientos de los siguientes tres epígrafes:

- *Deuda con entidades de crédito*

La deuda con entidades de crédito en el año 2014 ha disminuido en 10,94%. Esta reducción corresponde en su integridad a la deuda asociada al edificio de viviendas en alquiler en Sagunto (Valencia) que se vendió en 2014 a una sociedad vinculada

a una entidad financiera, en el marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento que se describen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

- *Pasivos por impuestos diferidos*

La reducción de los pasivos por impuestos diferidos en 2014 es de 29,54% en el año 2014. Los pasivos por impuestos diferidos tienen su origen, en su mayor parte, en el registro de las plusvalías asociadas a las existencias adquiridas en la adquisición en el año 2006 de los negocios inmobiliarios de Landscape y Rayet, y posterior combinación de negocio en 2008. Dichos impuestos diferidos se van reduciendo en la medida en que se produce la transmisión de los activos que tenían asociadas dichas plusvalías.

- *Provisión de riesgos y gastos*

La variación de la provisión de riesgos durante el año 2014 y 2013 se detalla a continuación:

(En euros)	31/12/2014 (Auditado)	31/12/2013 (Auditado)	31/12/2013 (Reexpresado)	Variación
Provisión de litigios y responsabilidades	1.703.976	2.654.007	1.741.298	(2,1%)
Sociedades por el método de participación	33.007.988	2.850.515	46.318.815	(28,7%)
Total	34.711.964	5.504.522	48.060.113	(27,8%)

El apartado de "Sociedades por el método de participación", cuya variación explica el grueso de la reducción de las Provisiones de Riesgos y gastos, recoge la inversión en sociedades participadas con influencia significativa y control conjunto con fondos propios negativos integradas por el método de puesta en equivalencia. De este importe, 32.968 miles de euros corresponden al negocio conjunto de Landscape Larcovi, S.L.

En el año 2014 la reducción de 27,77%, por valor de 13.311 miles de euros deriva de: (i) baja de provisión por la asignación de la correspondiente a una sociedad asociada y dos negocios conjuntos como registro de deterioro de créditos participativos por importe de 15.402 miles de euros, derivada de las situaciones explicadas más arriba en el apartado Activos financieros corrientes y (ii) alta por el registro de los resultados negativos correspondientes a participaciones en negocios conjuntos y sociedades asociadas del año 2014 que en conjunto totalizan 2.091 miles de euros.

Pasivo corriente:

A continuación se describen los dos epígrafes cuya variación explica la mayor parte de la disminución del pasivo corriente del 35,6% en el año 2014:

- *Deudas con entidades de crédito*

En el año 2014 el endeudamiento financiero disminuyó el 36,16% y representa un 89,36% de la variación total del pasivo corriente, que es en términos absolutos de 178.040 miles de euros. La reducción deriva, fundamentalmente, de las operaciones que, en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones con las entidades financieras en diciembre de 2013, se firmaron en el año 2014.

- *Otros pasivos corrientes*

A 31 de diciembre de 2014, Quabit ha registrado la reversión de 12.824 miles de euros de la provisión asociada a dos contratos onerosos reconocida en el año 2013 por un importe de 17.531 miles de euros. La reversión de 12.824 miles de euros ha tenido su contrapartida en el epígrafe "Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra" de la Cuenta de Resultados Consolidada. Esta reversión deriva del hecho de que una de las dos entidades que financiaron estos contratos no ha ejecutado la opción ni ha manifestado su deseo de ejecutarlo.

- **Cuentas de pérdidas y ganancias**

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, preparadas conforme a NIIF:

Cuentas de pérdidas y ganancias (En euros, excepto porcentajes)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	% Var. '14-'13	2012 (Auditado)	% Var. '13-'12
Importe neto de la cifra de negocio	55.222.319	181.074.782	(69,5%)	361.592.689	(49,9%)
Aprovisionamientos	(139.676.273)	(431.866.076)	(67,7 %)	(567.202.384)	(23,9%)
Otros ingresos de explotación	133.504.423	202.434.049	(34,1%)	128.454.351	57,6 %
Variación de las provisiones de tráfico	22.607.325	91.243.722	(75,2%)	102.782.307	(11,2%)
Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra	12.826.857	(17.531.556)	173,2 %	-	(100,0%)
Gastos de personal	(2.794.098)	(3.449.002)	(19,0 %)	(5.803.284)	(40,6%)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	(18.903)	100,0 %	17.802	(206,2%)
Amortización	(134.602)	(203.139)	(33,7 %)	(439.931)	(53,8%)
Deterioro del fondo de comercio	-	(3.480.969)	(100,0%)	-	(100,0%)
Otros gastos de explotación	(10.793.788)	(10.840.377)	(0,4%)	(15.952.960)	(32,0%)
Resultados por venta de inmovilizado	782.969	(12.908.532)	106,1 %	(13.302.284)	3,0 %
Resultados por operaciones con participaciones en	-	1.104.617	(100,0%)	(1.417.611)	177,9 %

Cuentas de pérdidas y ganancias					
(En euros, excepto porcentajes)	2014	2013	% Var.	2012	% Var.
	(Auditado)	(Auditado)	'14-'13	(Auditado)	'13-'12
empresas del grupo					
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(250.000)	(196.900)	27,0%	(938.950)	79,0 %
Resultado de explotación	71.295.132	(4.638.284)	1.637,1 %	(12.210.255)	(62,0%)
Ingresos financieros	4.731.965	43.320.512	(89,1%)	2.801.040	1.446,6 %
Gastos financieros	(12.345.285)	(30.253.538)	(59,2 %)	(41.131.448)	(26,4%)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(2.600.553)	(2.966.971)	(12,3%)	(22.482.673)	(86,8%)
Resultado financiero neto	(10.213.873)	10.100.003	(201,1%)	(60.813.081)	116,6 %
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(13.798.196)	1.478.506	(1.033,3 %)	(3.750.505)	139,4 %
Resultados antes de impuestos	47.283.063	6.940.225	581,3 %	(76.773.841)	109,0 %
Impuestos	5.000.000	-	-	-	-
Resultado neto	52.283.063	6.940.225	653,3 %	(76.773.841)	109,0 %
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad					
Dominante	53.094.467	7.017.141	656,6 %	(76.725.468)	109,1 %
Intereses minoritarios	(811.404)	(76.916)	(954,9%)	(48.373)	(59,0%)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)					
Básicas	0,04	0,01	591,2 %	(0,06)	109,0 %
Diluidas	0,04	0,01	591,2 %	(0,06)	109,0 %

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias anteriormente representadas correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Las variaciones entre 31 de diciembre de 2014 y 2013 se han calculado utilizando la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2013 reexpresada, con la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 (Ver apartado 20.1.1 de este Documento de Registro). Dicha Cuenta de Resultados Consolidada reexpresada forma parte de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2014.

Variaciones entre los años 2013 y 2012

Importe neto de la cifra de negocio:

La evolución de la cifra de negocio es el resultado de los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT realizados en los años 2013 y 2012, que se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro. En el marco de estos acuerdos se contempló la reducción de endeudamiento financiero a través de la entrega de activos. La mayor parte de la

cifra de negocios de esos dos años deriva de las transacciones realizadas con empresas vinculadas a entidades financieras y, por tanto, la variación de la cifra de negocio no tiene su origen en la evolución de parámetros operativos de actividad.

Aprovisionamientos

Este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada recoge, básicamente, el coste de las Existencias dadas de baja como resultado de las operaciones de venta o dación en pago realizadas en cada uno de los años.

Otros ingresos de explotación

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, el importe de reducción de deuda acordada con las entidades financieras para cubrir la diferencia entre el precio de venta y la deuda cancelada asociada al activo que se transmite en operaciones de venta o dación en pago, en el caso de que la deuda cancelada fuera mayor que dicho precio.

En el año 2013 este epígrafe recogió, adicionalmente, el efecto de la cancelación de deuda asociada a los activos inmobiliarios que varias entidades financieras dejan en el Grupo, libres de cargas, dentro de la implementación de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero firmados en ese año.

La relevancia de esta cifra en los dos años deriva del hecho de que en ambos años se realizaron operaciones destinadas a reducir el endeudamiento, asociadas a procesos de refinanciación.

Gastos operativos

En el año 2013 se reduce la estructura operativa del Grupo y esta reducción se refleja en las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidada en una disminución de los importes de los epígrafes Gastos de personal y Otros Gastos de Explotación.

Resultado de Explotación

La combinación de estos tres elementos lleva a una mejora en el Resultado de Explotación, que reduce la pérdida desde los 12.210 miles de euros del año 2012 a los 4.638 miles de euros de 2013.

Resultado financiero

El resultado financiero neto pasa de ser negativo en el año 2012 a ser positivo en el año 2013 como consecuencia de tres efectos:

- La reducción de gastos financieros como consecuencia de la reducción de deuda y la bajada en los tipos de interés.
- El menor impacto del deterioro de los instrumentos financieros en el período.
- El significativo incremento de los ingresos financieros como consecuencia de los pactos de limitación de recurso firmados con entidades financieras en el año 2013. El impacto en la Cuenta de Resultados del año 2013 de estos pactos de limitación de recurso, registrados en el epígrafe de Ingresos financieros, fue de 40.603,5 miles de euros.

Resultado neto

La mejora en los resultados de Explotación y Financiero, junto con la aportación de las sociedades integradas por el método de la participación llevan a una mejora del resultado neto del Grupo en el año 2013, pasando a ser positivo en este último año por un importe de 6.940 miles de euros.

Variaciones entre los años 2014 y 2013

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas (En euros)	2014 (Auditado)	2013 (Auditado)	2013 (Reexpresado)	% Var. '14-'13 (Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocio	55.222.319	181.074.782	179.676.407	(69,3%)
Aprovisionamientos	(139.676.273)	(431.866.076)	(429.644.714)	(67,5%)
Otros ingresos de explotación	133.504.423	202.434.049	202.492.635	(34,1%)
Variación de las provisiones de tráfico	22.607.325	91.243.722	93.070.185	(75,7%)
Beneficio (pérdida) por contratos de opción de compra	12.826.857	(17.531.556)	(17.531.556)	173,2%
Gastos de personal	(2.794.098)	(3.449.002)	(3.449.002)	(19,0%)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	(18.903)	(18.903)	(100,0%)
Amortización	(134.602)	(203.139)	(202.535)	(33,5%)
Deterioro del fondo de comercio	-	(3.480.969)	(3.480.969)	(100,0%)
Otros gastos de explotación	(10.793.788)	(10.840.377)	(10.591.272)	1,9 %
Resultados por venta de inmovilizado	782.969	(12.908.532)	(12.908.532)	106,1%
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	-	1.104.617	2.221.442	(100,0%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(250.000)	(196.900)	(196.900)	27,0%
Resultado de explotación	71.295.132	(4.638.284)	(563.714)	12.747,4%
Ingresos financieros	4.731.965	43.320.512	43.314.041	(89,1%)
Gastos financieros	(12.345.285)	(30.253.538)	(27.928.303)	(55,8%)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.600.553)	(2.966.971)	(2.966.971)	(12,3%)
Resultado financiero neto	(10.213.873)	10.100.003	12.418.767	(182,2%)
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(13.798.196)	1.478.506	(4.914.828)	(180,7%)
Resultados antes de impuestos	47.283.063	6.940.225	6.940.225	581,3%
Impuestos	5.000.000	-	-	-

Resultado neto	52.283.063	6.940.225	6.940.225	653,3%
-----------------------	-------------------	------------------	------------------	--------

Importe neto de la cifra de negocio

La evolución de la cifra de negocio es el resultado del proceso de reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT en 2013 que se detalla en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro. En el marco de este acuerdo se contempló la reducción de endeudamiento financiero a través de la entrega de activos. La mayor parte de la cifra de negocios de este año es consecuencia de las transacciones realizadas con empresas vinculadas a entidades financieras. Al igual que sucedía en la evolución de la cifra de negocios entre los años 2012 y 2013, la evolución no corresponde, por tanto, a la evolución de parámetros asociados a la actividad operativa.

Aprovisionamientos

Este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada recoge, básicamente, el coste de las Existencias dadas de baja como resultado de las operaciones de venta o dación en pago realizadas en cada uno de los años. La reducción en el año 2014 está ligada a la reducción de la cifra de negocio.

Otros ingresos de explotación

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, el importe de reducción de deuda acordada con las entidades financieras para cubrir la diferencia entre el precio de venta y la deuda cancelada asociada al activo que se transmite en operaciones de venta o dación en pago, en el caso de que la deuda cancelada fuera mayor que dicho precio.

En el año 2013 este epígrafe recogió, adicionalmente, el efecto de la cancelación de deuda asociada a los activos inmobiliarios que varias entidades financieras dejan en el Grupo, libres de cargas, dentro de la implementación de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero firmados en ese año.

La relevancia de esta cifra en los dos años deriva del hecho de que en ambos años se realizaron operaciones destinadas a reducir el endeudamiento, asociadas a procesos de refinanciación.

Gastos operativos

En el año 2014 se reducen ligeramente los costes asociados a la estructura operativa del Grupo (Gastos de personal y Otros Gastos de Explotación) como consecuencia de las medidas de reducción tomadas durante el año 2013 que tienen sus plenos efectos en el año 2014.

Resultado de Explotación

La combinación de estos tres elementos lleva a una mejora en el Resultado de Explotación, que alcanza en el 2014 un beneficio de 71.295 miles de euros frente a la pérdida de 4.638 miles de euros del año 2013.

Resultado financiero

El resultado financiero en el año 2014 presenta una disminución de 182,25% respecto al año anterior, debido a dos efectos significativos de 2014:

- Los ingresos financieros en concepto de "Modificación de pasivos por limitación" disminuyen de 40.604 miles de euros en 2013 a 4.485 miles de euros en 2014, una variación neta del 89%.
- La carga financiera mejora en 17.908 miles de euros, debido a la reducción de deuda financiera de 2013 y a la evolución decreciente de los tipos de interés a los que está referenciada la misma.

Resultado neto

La mejora en el resultado de explotación lleva a una mejora del resultado neto del Grupo en el año 2014, incrementando el beneficio desde 6.940 miles de euros en 2013 a 52.283 miles de euros, respectivamente.

Estado de Ingresos y Gastos

A continuación se presenta el estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, conforme a NIIF (no hay impacto en este Estado por efecto de la aplicación de la NIIF 11, por lo que las cifras de los tres años son directamente comparables):

2014 (En euros)	De la sociedad dominante	De intereses minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	53.094.467	(811.404)	52.283.063
Otros resultados globales	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	53.094.467	(811.404)	52.283.063

2013 (En euros)	De la sociedad dominante	De intereses minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	7.017.141	(76.916)	6.940.225
Otros resultados globales	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	7.017.141	(76.916)	6.940.225

2012 (En euros)	De la sociedad dominante	De intereses minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Otros resultados globales	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)

- **Cambios en el neto patrimonial**

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto durante los años 2014, 2013 y 2012 (no hay impacto en este Estado por efecto de la aplicación de la NIIF 11, por lo que las cifras de los tres años son directamente comparables, ver apartado 20.1.1 de este Documento de Registro):

	Capital Social	Prima Emisión	Acciones Propias	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2011	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(698.915.819)	(96.418.721)	857.177	34.934.957
Total resultado global	-	-	-	-	-	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Reducción de capital	(243.227.617)	(568.901.529)	-	(3.567.455)	815.696.601	-	-	-
Salida del perímetro de sociedades dependientes	-	-	-	-	-	-	(758.861)	(758.861)
Venta de participaciones a socios externos	-	-	-	-	40.037	-	95	40.132
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(96.418.721)	96.418.721	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012	12.801.454	-	(365.880)	1.280.145	20.402.098	(76.725.468)	50.038	(42.557.613)
Total resultado global	-	-	-	-	-	7.017.141	(76.916)	6.940.225
Ampliación de capital	984.615	9.302.638	-	-	(1.320.337)	-	-	8.966.916
Venta de participaciones a socios externos	-	-	-	-	2.088.661	-	411.339	2.500.000
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(76.725.468)	76.725.468	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	13.786.069	9.302.638	(365.880)	1.280.145	(55.555.046)	7.017.141	384.461	(24.150.472)
Total resultado global	-	-	-	-	-	53.094.467	(811.404)	52.283.063
Ampliación de capital	850.086	8.845.837	-	-	(1.341.237)	-	-	8.354.686
Aplicación de resultado	-	-	-	1.447.069	5.570.072	(7.017.141)	-	-
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

- **Estados de flujos de efectivo**

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, conforme a NIIF (importes en euros):

(En miles de euros)	2014	2013	2012
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	47.283.063	6.940.225	(76.773.841)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	134.602	203.139	439.931
Deterioro de fondo de comercio	-	3.480.969	
Deterioro de activos y variación de provisiones	(22.607.325)	(91.243.722)	(102.782.307)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(106.660.069)	(180.094.758)	(129.678.782)
Resultado financiero neto	7.613.320	(10.100.003)	60.813.081
Imputación a resultados de ingresos a distribuir	-	(503)	(503)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	(782.968)	11.803.915	14.719.895
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	250.000	196.900	938.950
Resultados de participaciones en asociadas	13.798.196	(1.478.506)	3.750.505
Resultado ajustado	(60.971.181)	(260.292.344)	(228.573.071)
Pagos por impuestos de las ganancias	-	-	(8.259.755)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	26.842	49.261	(277.853)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas	26.842	49.261	(8.537.608)
Existencias y pagos anticipados	106.611.107	432.705.294	566.548.321
De cuentas a cobrar y depósitos	(260.631)	2.285.276	4.416.545
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(7.507.641)	(13.575.375)	(16.648.054)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación	98.842.835	421.415.195	554.316.812
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	37.898.496	161.172.112	317.206.133
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros	1.711.476	(2.013.392)	(11.323.876)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(2.894)	(13.895)	(172.402)
Otros activos	(73.091)	-	(87.470)
Total Inversiones	1.635.491	(2.027.287)	(11.583.748)
Desinversiones			
Intereses cobrados	1.111.174	37.790	85.771
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	3.546.300	15.848.511	14.507.148
Activos financieros y otras inversiones	3.185.552	6.688.659	11.837.013
Total Desinversiones	7.843.026	22.574.960	26.429.932
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión	9.478.517	20.547.673	14.846.184
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	(6.230.937)	(22.142.695)	(36.931.076)
Amortización financiación con entidades de crédito	(53.779.305)	(194.618.932)	(386.238.842)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	1.324.993	33.701.578	90.237.508
Amortización de otra financiación	(1.149.772)	(845.803)	(1.474.536)
Obtención de otra financiación	58.717	5.881	7.379

	2014	2013	2012
(En miles de euros)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
Ampliación de capital social	9.695.923	10.287.253	-
Venta en participaciones a socios minoritarios	-	(2.500.000)	(40.037)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(50.080.381)	(176.112.718)	(334.439.604)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(2.703.368)	5.607.067	(2.387.287)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	7.395.324	2.434.590	4.821.877
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	4.691.956	8.041.657	2.434.590

Los efectos de la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 en el Estado de Flujos de Efectivo del año 2013 se detallan en el apartado 20.1.1 de este Documento de Registro

20.2 Información financiera pro-forma

No se incluye información financiera pro-forma.

20.3 Estados financieros

QUABIT prepara estados financieros individuales y consolidados y están disponibles según se indica en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

Los estados financieros consolidados (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, cambios de patrimonio neto y estados de flujo de efectivo) se incluyen en el apartado 20.1 del presente Documento de Registro.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 de QUABIT, han sido objeto de informe de auditoría emitido por EY. Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, incluyen los párrafos de énfasis que se detallan a continuación:

Cuentas anuales individuales 2014: "(...) Llamamos la atención al respecto de lo señalado en las notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.13 y 4.7 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado intangible, el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, las existencias, los instrumentos de patrimonio correspondientes a empresas de grupo, asociadas y multigrupo y los créditos concedidos a empresas del grupo, asociadas y multigrupo, QUABIT INMOBILIARIA, S.A. ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuro, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en

consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión. (...)"

Cuentas anuales consolidadas 2014: *"(...) Llamamos la atención al respecto de lo señalado en las notas 2.5, 2.6, 2.7, 2.12 y 2.10 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles, las existencias y los créditos con empresas de control conjunto y asociadas, el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuro, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión. (...)"*

Cuentas anuales individuales 2013: *"(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2 e) de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad ha realizado una reestructuración del endeudamiento financiero conforme a los términos y condiciones del acuerdo formalizado en diciembre 2013 con diversas entidades financieras, habiéndose formalizado todas las operaciones previstas en dicho acuerdo durante los años 2013 y 2014. Asimismo, tal y como se indica en la mencionada nota, al 31 de diciembre de 2013 el patrimonio neto contable de la Sociedad era negativo, si bien la Sociedad no se encontraba a dicha fecha en los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital (ver nota 12.4). Adicionalmente, tal y como se indica en la nota 2 e), como consecuencia de las operaciones formalizadas en 2014 como parte de la reestructuración del endeudamiento financiero mencionada anteriormente y las ampliaciones de capital realizadas en 2014 (ver nota 30), el patrimonio neto contable y el fondo de maniobra han pasado a ser positivos a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas.*

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.13 y 4.7 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado intangible, el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, las existencias, los instrumentos de patrimonio correspondientes a empresas del grupo, asociadas y multigrupo y los créditos concedidos a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales individuales adjuntas. (...)"

Cuentas anuales consolidadas 2013: *"(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que la Sociedad Dominante ha realizado*

una reestructuración del endeudamiento financiero conforme a los términos y condiciones del acuerdo formalizado en diciembre 2013 con diversas entidades financieras, habiéndose formalizado todas las operaciones previstas en dicho acuerdo durante los años 2013 y 2014. Asimismo, tal y como se indica en la mencionada nota, al 31 de diciembre de 2013 el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante era negativo, si bien la Sociedad Dominante no se encontraba a dicha fecha en los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital (ver nota 18). Adicionalmente, tal y como se indica en la nota 2.1, como consecuencia de las operaciones formalizadas en 2014 como parte de la reestructuración del endeudamiento financiero mencionada anteriormente y las ampliaciones de capital realizadas en 2014 (ver nota 38), el patrimonio neto contable y el fondo de maniobra de la Sociedad Dominante han pasado a ser positivos a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 2.5, 2.6, 2.7, 2.12 y 2.10 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles, las existencias y los créditos con empresas de control conjunto y asociadas, el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. (...)"

Cuentas anuales individuales 2012: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2 e) de la memoria adjunta, en la que los administradores exponen la situación poco favorable del sector inmobiliario y los efectos que esta situación produce en la posición financiera y patrimonial de la Sociedad. Igualmente se indica que los administradores están evaluando diversas medidas para dar cobertura a las necesidades financieras y patrimoniales de la Sociedad que se mencionan en dicha nota. En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones de la Sociedad está sujeta al éxito de dichas medidas.

Tal como se indica también en la nota 2 e) de la memoria adjunta, los elementos de riesgo del sector donde la Sociedad desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades multigrupo, asociadas y del grupo, que operan en el sector inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos a cobrar a estas entidades, que se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en el apartado "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 77,6 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con empresas multigrupo por importe de 33,2 millones de euros, créditos con empresas asociadas por importe de 40,4 millones de euros y créditos con empresas del grupo por un importe de 4 millones

de euros, todos ellos netos del deterioro (ver notas 7, 8 y 23).

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.13 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado intangible, el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2012, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrados como consecuencia de estas valoraciones asciende a 95,8 millones de euros. (...)"

Cuentas anuales consolidadas 2012: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que los administradores exponen la situación poco favorable del sector inmobiliario y los efectos que esta situación produce en la posición financiera y patrimonial del Grupo. Igualmente se indica que los administradores están evaluando diversas medidas para dar cobertura a las necesidades financieras y patrimoniales del Grupo que se mencionan en dicha nota. En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones del Grupo está sujeta al éxito de dichas medidas.

Tal como se indica también en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, los elementos de riesgo del sector donde el Grupo desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades multigrupo y asociadas, que operan en el sector inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos a cobrar a estas entidades, que se encuentran registrados en el balance de situación consolidado adjunto en el apartado "Activos financieros corrientes", por importe de 73 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con empresas de control conjunto por un importe de 32,6 millones de euros y créditos con empresas asociadas por importe de 40,4 millones de euros (ver notas 10 y 32).

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas

adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 2.5, 2.6, 2.7 y 2.12 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles y las existencias; el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2012, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 326 millones de euros. (...)"

20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2014, 2013 y 2012, el presente Documento de Registro no incluye otra información que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Procedencia de otra información financiera del Documento de Registro

Los datos incluidos en el presente Documento de Registro han sido extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2014, 2013 y 2012, a excepción de aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

El último ejercicio al que corresponde la información financiera auditada del Grupo QUABIT es el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

El Grupo Quabit ha publicado, a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, su Informe Financiero Intermedio correspondiente al primer semestre de 2015. A continuación se describen los elementos más relevantes de la información contenida en dicha declaración además de la información ya expuesta en el apartado 12.1:

A. Ampliación de capital aprobada en Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2015

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit, celebrada el día 30 de junio de 2015, fue aprobado el acuerdo de aumentar el capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A., mediante aportaciones dinerarias, en un importe nominal

máximo de hasta diez millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta mil millones de acciones ordinarias de Quabit de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de un céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente.

Corresponderá al Consejo de Administración determinar el importe final del aumento de capital dentro del máximo previsto y el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones, fijando en particular el importe de la prima de emisión.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé la posibilidad de suscripción incompleta del aumento, por lo que, en el supuesto de que éste no fuera suscrito íntegramente, se podrá declarar la suscripción incompleta, aumentándose en este caso el capital en la cuantía de las suscripciones realizadas.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las acciones que se emitan en ejecución de este acuerdo serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias. Las acciones a emitir estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y se registrarán por lo dispuesto en la normativa reguladora del Mercado de Valores, siendo la entidad encargada del registro contable la "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.", "Iberclear").

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.

B. Ampliaciones de capital por disposiciones de la línea de capital

Durante el primer semestre del año y con fecha posterior pero anterior a este Documento de Registro se han realizado dos ampliaciones de capital en el marco del contrato de línea de capital firmado el 21 de mayo de 2013 GEM y GEM GYF (11ª y 12ª ampliaciones de capital suscritas dentro de este marco). Los detalles de estas dos ampliaciones de capital se recogen en el subapartado D.a) del presente apartado de este Documento de Registro.

C. Estados financieros intermedios

Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2015:

(En miles de euros)	30/06/2015	30/06/2014	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	4.108	50.362	(91,8%)
Aprovisionamientos	(8.006)	(125.196)	(93,6%)
Otros ingresos de explotación	1.531	128.793	(98,8%)
Variación de las provisiones de tráfico	1.696	23.126	(92,7%)

Gastos de personal	(1.378)	(1.315)	4,8%
Amortización	(68)	(68)	-
Otros gastos de explotación	(3.833)	(4.923)	(22,1%)
Resultados por venta de inmovilizado	-	783	(100,0%)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(5.950)	71.562	(108,3%)
EBITDA	(5.882)	71.630	(108,2%)
RESULTADO FINANCIERO NETO	(2.895)	(5.784)	49,9%
Resultado de inversiones en asociadas	2.524	(3.767)	167,0%
Resultados antes de impuestos	(6.321)	62.011	(110,2%)
Impuestos	-	-	-
RESULTADO NETO	(6.321)	62.011	(110,2%)
Atribuibles a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(6.030)	62.326	(109,7%)
Intereses minoritarios	(291)	(315)	7,6%

El análisis de la variación de todas las magnitudes de la Cuenta de Resultados Consolidada está condicionado por el impacto extraordinario que se registró en el primer semestre de 2014 derivado de las operaciones de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero que se firmaron en ese periodo. El impacto positivo en el Resultado Neto del Grupo registrado en el primer semestre de 2014, como consecuencia de esas operaciones, fue de 76,5 millones de euros. Asimismo, el 95,5 % de la cifra de negocio registrada en el primer semestre de 2015 derivaba de esas operaciones.

La pérdida neta de 6,3 millones de euros del primer semestre de 2015 refleja la situación de tránsito en que se encuentra el Grupo en este momento. Tras cerrar en 2014 el acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero, el Grupo está retomando su actividad en nuevos proyectos, que requieren de un periodo de maduración hasta que comiencen a reflejarse en la Cuenta de Resultados.

Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2015:

(En miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014	
ACTIVO		(Auditado)	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	16.895	16.899	-
Inmovilizado material	782	467	67,5%
Inversiones inmobiliarias	18.050	18.050	-
Inversiones en asociadas	2.964	2.926	1,3%
Activos financieros no corrientes	5.779	5.902	(2,1%)
Otros activos no corrientes	23.434	23.434	-
Activos por impuestos diferidos	10.975	11.156	(1,6%)
Total activo no corriente	78.879	78.834	0,10%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	313.361	317.221	(1,2%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.385	9.061	3,6%
Activos financieros corrientes	50.229	52.882	(5,0%)

Administraciones Públicas deudoras	513	710	(27,7%)
Otros activos corrientes	7	460	(98,5%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.025	4.692	(35,5%)
Total activo corriente	376.520	385.026	(2,2%)
TOTAL ACTIVO	455.399	463.860	(1,8%)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2015	31/12/2014 (Auditado)	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	14.831	14.636	1,3%
Prima de emisión de acciones	19.684	18.148	8,5%
Acciones propias	(366)	(366)	-
Reservas indisponibles	2.927	2.727	7,3%
Otras reservas	1.343	(51.326)	(102,6%)
Beneficios (pérdidas) atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	(6.030)	53.094	(111,4%)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	32.389	36.913	(12,3%)
Intereses minoritarios	(718)	(427)	68,1%
Total patrimonio neto	31.671	36.486	(13,2%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64	64	-
Deudas con entidades de crédito	25.751	25.712	0,2%
Pasivos financieros no corrientes	300	296	1,4%
Pasivos por impuestos diferidos	5.975	6.156	(2,9%)
Provisiones para riesgos y gastos	32.618	34.712	(6,0%)
Total pasivo no corriente	64.708	66.940	(3,3%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	312.688	314.381	(0,5%)
Pasivos financieros corrientes	5.433	5.606	(3,1%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.785	12.217	4,7%
Anticipos de clientes	1.641	1.382	18,7%
Administraciones Públicas acreedoras	11.385	12.091	(5,8%)
Otros pasivos corrientes	15.088	14.757	2,2%
Total pasivo corriente	359.020	360.434	(0,4%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	455.399	463.860	(1,8%)

En la siguiente tabla se recoge la evolución del fondo de maniobra:

FONDO DE MANIOBRA (En miles de euros)	30/06/2015	31.12.2014 (Auditado)	Variación
Existencias	313.361	317.221	(1,2%)
Deudores	9.385	9.061	3,6%
Otros activos corrientes	50.749	54.052	(6,1%)
Activo circulante de explotación	373.495	380.334	(1,8%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-12.785	-12.216	4,7%
Administraciones Públicas Acreedoras	-11.385	-12.091	(5,8%)
Otros Pasivos Corrientes	-22.162	-21.745	1,9%
Pasivo circulante de explotación	-46.332	-46.052	0,6%

Fondo de Maniobra de Explotación	327.163	334.282	(2,1%)
Efectivo y otros líquidos equivalentes	3.025	4.692	(35,5%)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-312.688	-314.381	(0,5%)
Fondo de Maniobra Neto	17.500	24.593	(28,8%)

Los principales elementos de variación cualitativa y cuantitativa del Balance de Situación Consolidado en el primer semestre de 2015 se encuentran en el Patrimonio Neto y las deudas con entidades de crédito

Patrimonio Neto.

La reducción del Patrimonio Neto Consolidado en 4,8 millones de euros, tiene dos efectos de signo contrario (i) disminución debida al resultado negativo neto del periodo por importe de 6,3 millones de euros y (ii) incremento por la operación de ampliación de capital realizada en marzo de 2015 que ha supuesto una aportación neta de 1,5 millones de euros.

En abril de 2015 se ha inscrito la escritura de elevación a público de un acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 3 de marzo de 2015, de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit de 26 de junio de 2014. La escritura de elevación a público de este acuerdo incluía el preceptivo informe especial emitido por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Con este acuerdo, el capital se ha ampliado 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 0,08 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.535.589,78 euros. La admisión a cotización de las nuevas 19.487.180 acciones resultantes de esta ampliación de capital fue aceptada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia el 24 de abril de 2015.

Tras esta ampliación de capital social, el capital social de Quabit se sitúa, a 30 de junio de 2015, en 14.831.027,12 euros, dividido en 1.483.102.712 acciones totalmente suscritas y desembolsadas.

Esta ampliación de capital se realizó en el marco de la línea de capital suscrita el 21 de mayo de 2013 por Quabit con GEM y GEM GYF.

Ampliación de capital posterior a 30 de junio de 2015

El 8 de julio de 2015 Quabit ha comunicado que el Consejo de Administración ha aprobado una operación de ampliación de capital de 23.256.912 acciones a valor

nominal 0,01 euros por acción. Esta ampliación ha supuesto un incremento de 0,2 millones de euros en el Capital social y 1,9 millones de euros de Prima de emisión y es la duodécima operación realizada bajo la operativa contemplada en el contrato de línea de capital firmado el 21 de mayo de 2013 con GEM y GEM GYF. Las nuevas acciones están admitidas para su negociación en el mercado de valores a la fecha de emisión de este Documento de Registro.

Tras esta ampliación de capital, el capital social de Quabit se sitúa en la actualidad en 15.063.596,24 euros, dividido en 1.506.359.624 acciones totalmente suscritas y desembolsadas.

Patrimonio neto individual

El patrimonio de Quabit Inmobiliaria, S.A. a 30 de junio de 2015 es de 30,5 miles de euros frente a los 40,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2014. La variación se debe: a) a las ampliaciones de capital realizadas en el período por importe de 1,6 millones de euros y b) a la pérdida del periodo de 11,3 millones de euros.

Deudas con entidades de crédito

A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

(En miles de Euros)	30/06/2015	31/12/2014 (Auditado)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.751	25.712	0,15%
Deudas con entidades de crédito corriente	312.688	314.381	(0,54%)
TOTAL DEUDA BRUTA	338.439	340.093	(0,49%)
Tesorería y Equivalentes	3.025	4.692	(35,53%)
TOTAL DEUDA NETA	335.414	335.401	0,00%

Acuerdo de reestructuración de endeudamiento con SAREB

Con fecha 29 de junio de 2015, Quabit publicó un Hecho Relevante en el que comunicaba que había llegado a un acuerdo con SAREB para la reestructuración de la deuda que tiene contraída con la misma - que representaba un 72% del total del endeudamiento financiero del Grupo a 31 de diciembre de 2014 (prácticamente el mismo porcentaje a 30 de junio de 2015) y cuyo vencimiento estaba previsto para el año 2016. El acuerdo estaba pendiente, en aquella fecha, de su implementación jurídica. El 23 de septiembre de 2015 QUABIT ha publicado otro Hecho Relevante en el que indica que el acuerdo se ha formalizado a través de un acuerdo de Refinanciación. Los detalles de este acuerdo se recogen en el Punto 5.1.5 del presente Documento de Registro.

Otros pasivos no corrientes y corrientes.

No presenta variaciones significativas en el periodo.

Datos operativos del primer semestre de 2015

Gestión de suelo

El valor de la cartera de suelo del Grupo a 31 de junio de 2015, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,7 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,4 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2014, de 401,1 millones de euros.

En el último trimestre de 2014, Quabit resultó adjudicataria de suelo en Boadilla del Monte, ubicado concretamente en la Actuación de Dotación (AD6) en Valdecabañas, para uso residencial unifamiliar, y con una edificabilidad estimada para el ámbito de 5.700 metros cuadrados edificables y 12 viviendas. Actualmente la Revisión del Plan General del municipio está pendiente de aprobación definitiva.

En mayo de 2015 Quabit ha resultado adjudicataria de dos parcelas en la actuación "Aguas vivas ampliación" de Guadalajara capital: parcela urbana RC-16 con 23.400 m2 de edificabilidad para 180 viviendas protegidas y parcela TC-1, con 63.493 m2 de edificabilidad para uso terciario comercial.

Respecto a los avances en el planeamiento y gestión de los activos en cartera, los hitos más relevantes son los siguientes:

- Sector SUP R-6 de Estepona: se ha inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad por iniciativa del Ayuntamiento, y se han iniciado las obras de urbanización por ejecución subsidiaria municipal.
- Sector 102 de Santa Cruz de Bezana: durante 2014 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización mediante resolución de 20 de junio de 2014, y se inscribió el Proyecto de Reparcelación del ámbito con fecha 1 de diciembre de 2014. Las obras de urbanización han sido adjudicadas e iniciadas por la Junta de Compensación.

Promoción Residencial

La evolución del stock de vivienda terminada y en curso en el primer semestre de 2015 ha sido la siguiente:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2014 (unidades)	281
---	------------

Viviendas entregadas en el 1S de 2015 (unidades)	32
Viviendas en curso iniciadas en 2015 (unidades)	56
Stock de Vivienda a 30 de junio de 2015 (unidades)	305

En el primer semestre del año 2015, se han entregado 32 viviendas, 27 viviendas de la Sociedad Parque las Cañas, ubicadas en la promoción M-2 de Guadalajara, y 4 viviendas de la Sociedad Iber Activos Inmobiliarios: 4 de la promoción Parque los Tilos Fase II de Zaragoza y 1 vivienda de la promoción Lathia en Sant Cugat.

En este periodo se ha comenzado la pre-comercialización y la obra de edificación de Parque los Tilos Fase III ubicada en la zona de Miralbueno, Zaragoza. Consta de 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con garaje y trastero, en una urbanización privada equipada con piscina, pista de pádel y zonas ajardinadas. A 30 de junio de 2015, hay reservadas 3 unidades.

A continuación se detalla el stock de viviendas por tipología y ubicación geográfica.

Stock por tipo de vivienda 30-jun-15			Stock por Comunidad Autónoma 30-jun-15		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	304	99,7%	Andalucía	0	0,0%
2ª residencia	1	0,3%	Aragón	64	21,0%
TOTAL	305	100,0%	Cataluña	1	0,3%
			Castilla-La Mancha	211	69,2%
			Comunidad Valenciana	13	4,3%
			Galicia	1	0,3%
			Madrid	15	4,9%
			TOTAL	305	100,0%

Gestión de Cooperativas y Comunidades

La Cooperativa Montehenares, gestionada por Grupo Quabit, ha entregado 14 viviendas en el primer semestre del año y presenta un stock a 30 de junio de 2015 de 22 unidades.

Patrimonio en Explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 30 de junio de 2015 es de 49%.

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos.

Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda asumir.

Durante el período de la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro, QUABIT no ha repartido ningún dividendo.

Además, de conformidad con lo suscrito por la Sociedad con determinadas entidades financieras QUABIT asumió la obligación de no realizar distribuciones (pago de dividendos o de dividendos a cuenta) hasta la fecha en que hayan quedado íntegramente satisfechas las obligaciones derivadas de dichos contratos de financiación y no exista crédito disponible al amparo de los mismos.

En el acuerdo firmado con la SAREB se ha levantado esa restricción y se permite el pago de dividendos: (i) mediante entrega de acciones emitidas íntegramente con cargo a reservas y (ii) en metálico, con cargo al 80% de la caja operativa generada en el ejercicio anterior y tras el pago de la correspondiente amortización anticipada obligatoria.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

El Grupo QUABIT se encuentra incurso en varias situaciones litigiosas pendientes de resolución (ver apartado 12.2 anterior). Los posibles impactos que pudiera tener la resolución de los procedimientos en curso en la situación financiero patrimonial del Grupo se registran en la provisión para riesgos y gastos que se recoge en el pasivo del Balance de Situación Consolidado. El movimiento habido en los ejercicios 2014 y 2013 en esta provisión ha sido el siguiente:

(En euros)	Corriente	No Corriente
A 31 de diciembre de 2012	4.802.040	2.126.140
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	747.564	980.145
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(1.118.379)	(411.420)
Incorporación de saldos por Combinación de negocio	227.836	-
Aplicaciones	(468.068)	(40.858)
A 31 de diciembre de 2013	4.190.993	2.654.007
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	1.113.359	14.678
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	-	(52.000)
Ajuste NIIF 11	-	(912.709)
Aplicaciones	(981.063)	-
A 31 de diciembre de 2014	4.323.289	1.703.976

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 QUABIT en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2014 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. La dotación de la provisión por litigios y otras responsabilidades corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad. El importe de la dotación del año 2013 procede de una estimación del riesgo de varios litigios en los que está incurso el Grupo QUABIT, ninguno de importe individualmente significativo, en función del nivel de probabilidad de ocurrencia evaluado por el Grupo.

Asimismo, el Grupo QUABIT tenía un compromiso de adquisición de participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L. derivado de contrato firmado en enero de 2006, entre la empresa pública EGUSA y la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., tras haber sido esta última la empresa seleccionada en el concurso público promovido a tal efecto.

En virtud del contrato firmado entre EGUSA, S.L. y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se establecían varias causas de resolución del mismo. Entre las causas que podrían hacer que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. pudiera instar la resolución se encontraba el hecho de que, a fecha 31 de diciembre de 2013, no se hubiera producido el traslado de un centro comercial ubicado en la UE-2 de Port Saplaya. Ese traslado era necesario para que EGUSA tuviera la disponibilidad de los terrenos en los que se realizaría la actuación urbanística objeto del acuerdo.

Una vez que se ha verificado que EGUSA aún no tiene la plena disponibilidad de los terrenos y que no es previsible que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo QUABIT requirió mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.434 miles de euros. Posteriormente, en julio de 2015, el Grupo ha presentado demanda de resolución de contrato por incumplimiento frente a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya, solicitando que:

- a) Se declare la procedencia de la resolución contractual por causas objetivas de los contratos firmados por Grupo Quabit con Egusa.
- b) Se condene a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya a pagar a Grupo Quabit la cantidad de 23.434.848,50 euros más los intereses devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014 por efecto de la resolución contractual por concurrencia de causas de resolución no imputables a la voluntad de las partes.

En todo caso, las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas en su totalidad mediante una hipoteca unilateral constituida sobre el suelo de EGUSA ubicado en la UE-2 de Port Saplaya. El Grupo QUABIT evalúa anualmente si los suelos hipotecados en garantía cubren con suficiencia el importe del anticipo entregado, para, en caso contrario registrar el correspondiente deterioro. A 31 de diciembre de 2014 no hay registrado ningún deterioro relativo a este anticipo.

20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor

Tal como se indica en el apartado 5.2 de este Documento de Registro, el Grupo ha retomado su actividad productiva en los meses finales del año 2014 y en lo transcurrido del año 2015 con el inicio de la comercialización y construcción de una promoción en Zaragoza y la adquisición de un suelo de uso residencial en Boadilla del Monte (Madrid) y dos suelos en Guadalajara (para uso residencial y comercial).

PUNTO 21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

Al inicio del ejercicio 2013, el capital social de QUABIT era de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (12.801.453,53.-€), dividido en MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y TRES (1.280.145.353) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2013, el capital social de QUABIT era de TRECE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (13.786.068,91.-€), dividido en MIL TRESCIENTAS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTAS SEIS MIL OCHOCIENTAS NOVENTA Y UNA (1.378.606.891) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El importe nominal del capital social de QUABIT emitido e inscrito a la fecha del presente Documento de Registro asciende a QUINCE MILLONES SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (15.063.596,24 €), dividido en MIL QUINIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO (1.506.359.624) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y

desembolsadas. Esta cifra de capital social no incluye las acciones objeto del presente Folleto.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de estas acciones

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales

La Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2014, acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sociedades por ella dominada, según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, y con los siguientes requisitos y condiciones:

- (a) El valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose a las que ya posea la Sociedad y/o Sociedades filiales, no podrá exceder del límite porcentual máximo del 10% del capital social de la Sociedad, conjuntamente, si fuese el caso, con las de otras sociedades del Grupo.
- (b) Las adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.
- (c) Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 148 c) de la Ley de Sociedades de Capital, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la Sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas.
- (d) La adquisición, comprendidas las acciones que la Sociedad, o la persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de aquélla, hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, podrá realizarse siempre que no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles. A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.

- (e) El informe de gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.
- (f) El precio de adquisición o valor de la contraprestación por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y un máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.

El plazo de vigencia de la presente autorización será de cinco años a partir del día de adopción de este acuerdo.

Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocartera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del Plan de incentivos definido en el acuerdo cuarto aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009, actualmente en vigor, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Igualmente, se autorizó a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, para adquirir mediante compraventa o cualquier otro título oneroso, las acciones de la Sociedad, en los mismos términos y con los mismos límites de este acuerdo séptimo.

Dicha autorización sustituyó y dejó sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2011.

El movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	euros	precio medio
Saldos al 31 de diciembre de 2012	928.441	9.284	0,0580
Retiros	-	-	
Adquisiciones	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	928.441	9.284	0,1046
Retiros	-	-	
Adquisiciones	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	928.441	9.284	0,1019

A la fecha del presente Documento de Registro, QUABIT posee 928.441 acciones en autocartera.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

21.1.5 Información sobre cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar capital

Quabit ha realizado disposiciones de la línea de capital, desde la fecha de su firma el 21 de mayo de 2013, por un importe total de 21.899 miles de euros. El importe disponible de la línea de capital es de 68.101 miles de euros.

No existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Línea de Capital, la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de NOVENTA (90) millones de euros, durante un periodo de tres (3) años a contar desde la fecha de su entrada en vigor (agosto de 2013). Al amparo del Contrato de Línea de Capital, QUABIT podrá efectuar en cualquier momento durante la vigencia del mismo, notificaciones de suscripción de acciones a GEM. En el supuesto de que la Sociedad envíe a GEM solicitudes de disposición (como ha hecho hasta la fecha en siete ocasiones) GEM tendrá derecho a que se emitan nuevas acciones de la Sociedad para que sean suscritas por ella, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Línea de Capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de su grupo.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el período cubierto por la información financiera histórica

Desde el 1 de enero de 2012 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el capital social de la Sociedad se ha visto alterado en las siguientes ocasiones:

Reducción de capital de 2012: El día 3 de agosto de 2012 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de elevación a público del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de 26 de abril de 2012 en virtud del cual se reducía del capital social en un importe de 243.227.617,07 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 0,20 euros a 0,01 euros por acción.

En virtud de este acuerdo, el capital social de la Sociedad pasó a ser de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS Y CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (12.801.453,53.-€), dividido en MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y TRES (1.280.145.353) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, que constituyen una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

En virtud de este acuerdo, el capital social de la Sociedad pasó a ser de TRECE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (13.093.761,22.-€), dividido en MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTIDÓS (1.309.376.122) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, que constituyen una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas. .

Ampliaciones como consecuencia de la ejecución del Contrato de Línea de Capital:

Tal y como se ha indicado en el apartado 5.1.5 durante los últimos tres ejercicios se han producido una serie de disposiciones del Contrato de Línea de Capital.

En concreto, se ha ampliado el capital social en doce ocasiones, en las fechas y por los importes que se resumen en la siguiente tabla:

Nº	Fecha Acuerdo	Importe Ampliación (nominal)	Nº de acciones emitidas	Importe Desembolso (nominal más prima)	Importe efectivo de las acciones	Capital Social Resultante Ampliación
1.	1/10/2013	180.000,00€	18.000.000	1.651.950€	0,092 €	13.273.761,22€
2.	7/10/2013	112.307,69€	11.230.769	1.108.103€	0,099 €	13.386.068,91€
3.	31/10/2013	200.000,00€	20.000.000	3.287.200€	0,164 €	13.586.068,91€
4.	23/12/2013	200.000,00€	20.000.000	2.340.000€	0,117 €	13.786.068,91€
5.	13/01/2014	100.000,00€	10.000.000	1.220.000€	0,122 €	13.886.068,91€
6.	21/01/2014	142.307,69€	14.230.769	1.733.308€	0,122 €	14.028.376,60€
7.	27/03/2014	292.307,69€	29.230.769	3.867.614€	0,132 €	14.320.684,29€
8.	23/06/2014	106.078,40€	10.607.840	1.222.023€	0,115 €	14.426.762,69€
9.	9/07/2014	14.520,83€	1.452.083	164.158€	0,113 €	14.441.283,52€
10.	24/11/2014	194.871,80€	19.487.180	1.488.820,55€	0,076 €	14.636.155,32€
11.	3/03/2015	194.871,80€	19.487.180	1.730.461,58€	0,089 €	14.831.027,12€
12.	8/07/2015	232.569,12€	23.256.912	2.085.777,68€	0,090 €	15.063.596,24€

21.2 Estatutos y escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y en la escritura de emisión

A continuación se reproduce lo dispuesto en el artículo 2º de los Estatutos Sociales donde se establece el objeto social de la Sociedad:

“Artículo 2.- La Sociedad tiene por objeto:

1. La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.

2. Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.

3. La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.

4. La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.

5. La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente

Urbanizador o figura que la sustituya, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.

6. Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios y general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.

7. La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización en las Bolsas de Valores oficialmente autorizadas, excluyéndose expresamente las reservadas a Instituciones de Inversión Colectiva y todas aquellas actividades sometidas a la legislación especial de la Ley del Mercado de Valores, así como la de compraventa, suscripción, administración y adquisición derivativa de participaciones sociales por cuenta propia.

8. La prestación de servicios de asesoramiento técnico financiero, contable, comercial, fiscal, jurídico, así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las entidades participadas.

9. La realización de actividades de gestión urbanística, incluyendo la redacción, elaboración y presentación de todo tipo de proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional, así como actuar como urbanizador ante las administraciones públicas competentes en el desarrollo y ejecución de los mismos sometido en todo caso a la legislación estatal o autonómica vigente.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos especiales no cumplidos por la Sociedad ni por estos Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha

titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos."

Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del Emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Al amparo de lo establecido en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dichos documentos, que pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 siguiente del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se indica de forma resumida la regulación del Consejo de Administración:

- Composición cuantitativa: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de los estatutos sociales de QUABIT, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de quince (15), cuya fijación corresponderá a la Junta General.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de accionista. No podrán ser consejeros los que estén incurso, por causa de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

- Composición cualitativa: Las personas designadas como consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los estatutos sociales, las previstas por el Reglamento del Consejo de Administración.
- Nombramiento: Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida competencia, concomimientos y experiencia, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes.

- Duración del cargo: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
- Reuniones: El Presidente, o bien el Secretario o el Vicesecretario del Consejo de Administración, por orden del Presidente, convocarán el Consejo con la frecuencia que lo exija la atención de los negocios sociales de QUABIT.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten dos de sus miembros o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria, en circunstancias ordinarias, se efectuará por carta, correo electrónico, u otros medios de comunicación telemática, con una antelación no menor de cinco días a la fecha de la celebración del Consejo. Si el Presidente apreciara la concurrencia de circunstancias extraordinarias y urgentes que así lo requieran, podrá convocar el Consejo por medios telefónicos y con una antelación inferior a la ordinaria.

- Comisiones: El Consejo de Administración podrá nombrar en su seno cuantas comisiones especializadas estime convenientes para que le asistan en el desarrollo de sus funciones. En la actualidad, la Sociedad cuenta con tres comisiones, la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de QUABIT actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de QUABIT requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de QUABIT no recogen especialidad alguna en este particular

respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales de QUABIT, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se resume la regulación que los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen en relación a la convocatoria de las juntas y el derecho de asistencia:

Convocatoria de la junta

Tal y como establece el artículo 12 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 y ss del Reglamento de la Junta General de Accionistas, toda Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad. El anuncio publicado en la página web de la Sociedad se mantendrá en ella accesible al menos hasta la celebración de la Junta. La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, pudiendo también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, por lo menos veinticuatro horas después de la primera. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un mes, salvo en los supuestos en los que la ley prevea la posibilidad de celebrar Juntas en un plazo inferior.

La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

El lugar de celebración de la Junta será el designado en la convocatoria, fuera o dentro de la localidad del domicilio social, el día y hora señalados.

Los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria incluyendo uno o más puntos del orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias. El ejercicio de este

derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la Junta.

Los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

Acceso y suministro de información

Conforme a lo señalado en el artículo 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, desde la publicación del anuncio de convocatoria, la Sociedad pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social y mantendrá accesible en todo momento a través de la página web de la Sociedad, para conocimiento de accionistas e inversores en general, la siguiente información:

- a) El anuncio de la convocatoria.
- b) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosado por clases de acciones, si existieran.
- c) Los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- d) Los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- e) En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de consejero, su identidad, currículum con expresión de su categoría en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital y el informe o propuesta de la Comisión de Nombramientos.
- f) Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en el sitio de Internet por causas técnicas, la Sociedad deberá indicar en el sitio de Internet cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.

- g) Y en general, todos los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley o los Estatutos Sociales, deban facilitarse obligatoriamente.

Asimismo, en la página web de la Sociedad se habilitará un Foro Electrónico de Accionistas, al que podrán acceder con las debidas garantías tanto los accionistas individuales como las asociaciones voluntarias que puedan constituir, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General. En el Foro podrán publicarse propuestas que pretendan presentarse como complemento del orden del día anunciado en la convocatoria, solicitudes de adhesión a tales propuestas, iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de minoría previsto en la ley, así como ofertas o peticiones de representación voluntaria.

Los accionistas podrán constituir asociaciones específicas y voluntarias para el ejercicio de sus derechos y la mejor defensa de sus intereses comunes. Las asociaciones de accionistas deberán inscribirse en un Registro especial habilitado al efecto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En la página web de la Sociedad estará disponible el Reglamento que regule el funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas, que será de obligado cumplimiento para los accionistas. Para poder acceder al Foro y utilizar sus aplicaciones los accionistas y asociaciones voluntarias deberán registrarse aceptando los términos y condiciones descritos en el citado Reglamento disponible en la página web de la Sociedad. El acceso al Foro por parte de los usuarios registrados queda condicionado al mantenimiento, en todo momento, de la condición de accionista o de asociación voluntaria de accionistas debidamente constituida e inscrita.

Al Consejo de Administración corresponde establecer el contenido de la información a facilitar en la página web, de conformidad con lo que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda o, con su habilitación expresa, la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Solicitud de información

Por lo que se refiere a la información a suministrar a los accionistas, el artículo 13 de los Estatutos Sociales y el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas señalan lo siguiente:

Los accionistas podrán solicitar de los administradores, hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, así como de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General, y acerca

del informe del auditor.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. Sin embargo, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique el interés social. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

Derecho de asistencia y representación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, podrán asistir a la Junta General los accionistas que posean un número mínimo de cien (100) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General, y lo acrediten mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado expedido por las entidades depositarias correspondientes o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente, de acuerdo con lo que se prevea para cada Junta o con carácter general en el Reglamento de la Junta.

Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a la Junta General, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, podrán agruparlas con las de otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, delegando en uno de ellos la asistencia a la Junta. Alternativamente, también podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos previstos en la legislación vigente, y con carácter especial para cada Junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado o, en su caso, el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia tendrá valor de revocación. La solicitud

pública de representación, la representación familiar y la conferida a un apoderado General para administrar todo el patrimonio, se regirán por las normas legales vigentes.

21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista

No existen preceptos estatutarios, ni reglamentos internos, que establezcan obligación alguna para los accionistas con una participación significativa de revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas en la normativa vigente y, en particular, el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de QUABIT y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, no estableciendo los Estatutos Sociales de la Sociedad condición distinta del régimen legal vigente a fecha del presente Documento de Registro.

PUNTO 22. CONTRATOS IMPORTANTES

QUABIT considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial, salvo el acuerdo de Reestructuración de la Deuda a que se ha hecho referencia en la letra d) del número 1 de la sección I "Factores de Riesgo" del presente Folleto.

PUNTO 23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

En este Documento de Registro no se incluyen informaciones de terceros, ni declaraciones de expertos ni declaraciones de interés, salvo los datos en los que se hace referencia expresa, indicando la fuente de información correspondiente, y en especial los relativos a los informes de valoración de los activos elaborados por Knight Frank, los informes de auditoría emitidos por EY sobre las cuentas anuales de los ejercicios 2012 a 2014 y el informe emitido por DELOITTE, S.L. en relación a las ampliaciones de capital aprobadas en 2015.

PUNTO 24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

1. Estatutos sociales vigentes y la escritura de constitución de la Sociedad.
2. La información financiera histórica de QUABIT consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2013, y 31 de diciembre de 2014 (incluyendo los informes de auditoría).
3. Reglamento de la Junta General de Accionistas vigente.
4. Reglamento del Consejo de Administración vigente.
5. Reglamento Interno de Conducta.
6. Informe Anual de Gobierno Corporativo de los ejercicios 2014, 2013 y 2012.
7. Informes del Consejo de Administración de la Sociedad relativo a la exclusión total del derecho de suscripción preferente en los Aumentos de Capital.
8. Informes de valoración de los activos de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 elaborados por Knight Frank.
9. Informes emitidos por DELOITTE, S.L. de fecha 25 de marzo de 2015 en relación a la ampliación de capital aprobada el 3 de marzo de 2015 y elevada a escritura pública el 26 de marzo de 2015, y de fecha 21 de julio de 2015 en relación a la ampliación de capital aprobada el 8 de julio de 2015 y elevada a escritura pública el 21 de julio de 2015.

Todos estos documentos estarán a disposición de los interesados en el domicilio

social de QUABIT (Madrid, Calle Capitán Haya, nº 1, pl. 16ª - 28020). Por otra parte, excepto la escritura de constitución y los documentos señalados en los puntos 8 y 9 anteriores, el resto de documentos estarán a disposición de los interesados en la página web de la Sociedad (www.grupoquabit.com) así como en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

PUNTO 25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

En el apartado 7.2 del presente Documento de Registro se incluye información sobre las participaciones accionariales de QUABIT en el capital de otras sociedades que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

Madrid, a 30 de septiembre de 2015.

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
D. Félix Abánades López