

D. FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ, en nombre y representación de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la "**Sociedad**"), en calidad de Presidente y Consejero Delegado, a los efectos previstos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el procedimiento de registro del documento de registro de la Sociedad, 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 (en adelante, el "**Documento de Registro**"),

CERTIFICO

Que la versión impresa del Documento de Registro depositado e inscrito en esa Comisión en fecha 17 de enero de 2017, se corresponde con la versión contenida en archivo PDF enviado 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 17 de enero de 2017.

DOCUMENTO DE REGISTRO



17 de enero 2017

El presente Documento de Registro ha sido registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 17 de enero de 2017 y, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA353772005, 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.

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. Con fecha 20 de diciembre de 2016 la Sociedad revisó la nueva Política de Riesgos cuyo texto definitivo se aprobará durante el primer trimestre de 2017.

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 30 de septiembre de 2016, el Grupo mantiene una provisión de litigios y responsabilidades por importe de 4.014 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 2015 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 (apartado 8.1). Asimismo, en ese mismo apartado se cuantifica en términos de *Gross Asset Value (GAV)*, *Net Asset Value (NAV)* y *Net Net Aset Value (NNAV)* la valoración de Grupo QUABIT. En el apartado 3 (riesgo de

solvencia) y en los puntos 3.1, 3.2 se detalla la consideración de los activos a efectos del *Loan to Value (LTV)*.

En cualquier caso, debe advertirse que la valoración de mercado de los activos (y, por tanto, GAV, NAV y NNAV) 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. Esta hipotética disminución del valor de los activos también afectaría al LTV, con la consiguiente reducción de los índices de solvencia y potencial de endeudamiento nuevo para el desarrollo del plan de negocio.

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*

Por el sector de actividad en el que opera la Sociedad, es un sujeto obligado al que le resultan de aplicación medidas de diligencia debida en materia de 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 de prevención del blanqueo de capitales y

de la financiación del terrorismo de fecha 18 de diciembre de 2014 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), así como un informe de autoevaluación del riesgo. Ambos documentos han sido convenientemente comunicados al SEPBLAC y se han impartido las correspondientes jornadas de formación en la materia a todos los empleados, Consejeros y Directivos de la compañía.

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.

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.

Adicionalmente, QUABIT se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar el comportamiento ético en la Sociedad, 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 vigente y actual fue aprobado el 12 de noviembre de 2009 por el Consejo de Administración de QUABIT. Dicho Reglamento está centrado en materias relativas a los Mercados de Valores y 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 son accionistas significativos de la sociedad (i) Félix Abánades López con un 20,5% (participación directa e indirecta a través de las sociedades Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U.), (ii) Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, "**SAREB**") con un 7,3% y (iii) Juan José Galiano Frías con un 3,1% (participación indirecta a través de la sociedad Martibalsa, S.L.). En este contexto dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que

difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad.

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 hubiera finalizado con la repartición de los activos de Grupo Rayet, S.A.U. (incluyendo las acciones en la Sociedad) entre sus acreedores, la Sociedad podría haber pasado a tener otros accionistas significativos.

Grupo Rayet, S.A.U. comunicó mediante Hecho Relevante en fecha 23 de noviembre de 2015, que el 12 de noviembre se dictó sentencia judicial de aprobación del convenio de acreedores aceptado por la junta de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. Esta sentencia judicial ha ganado eficacia en febrero de 2016, con lo que se ha ratificado la salida de Grupo Rayet, S.A.U. de la situación concursal y ha desaparecido el riesgo descrito anteriormente derivado de esta situación.

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. Como consecuencia de estas operaciones existen saldos deudores netos de deterioro y saldos acreedores en el Balance de Situación a 30 de junio 2016 (no se dispone de información más reciente al respecto) por importes respectivos de 10.831 y 2.152 miles de euros.

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 2013, 2014, 2015 y a 30 de junio de 2016, (última fecha en la que se ha emitido informe financiero semestral; no se han producido variaciones relevantes en los saldos y transacciones hasta la fecha

de aprobación de este Documento de Registro) así como la situación de los saldos mantenidos con el accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U., la evolución de los saldos, el registro de su deterioro y el análisis de cobrabilidad teniendo en cuenta el proceso concursal en el que estuvo incurso. Teniendo en cuenta el registro de deterioro y la actualización del importe a cobrar en función del calendario de vencimientos, en el año 2015 la Sociedad ha registrado un resultado positivo por un importe de 2.869 euros, importe correspondiente al valor actualizado de la cantidad a recuperar según el calendario de pagos. En el citado Punto 19 se detallan tanto la naturaleza como el origen de los saldos a cobrar a Grupo Rayet, S.A.U. Con posterioridad, en el año 2016 en que ha adquirido vigencia la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U., la Sociedad ha procedido a registrar la baja definitiva del importe no cobrable, quedando el valor de los Activos financieros no corrientes en el valor del importe a cobrar actualizado con el calendario de pagos, por un valor de 2.941 miles de euros (32.129 miles de euros, antes de deterioro, a 31 de diciembre de 2015).

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.

Desde los últimos meses del año 2014, el año 2015 y los meses transcurridos de 2016 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) Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se ha vivido en la última década, 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, generó una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, provocó una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

La iliquidez que se produce en este tipo de situaciones 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 suelos 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:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito en QUABIT es atribuible principalmente a sus deudores comerciales y a los préstamos concedidos a terceros o a negocios conjuntos y sociedades asociadas.

En la siguiente tabla se detalla la evolución de ese riesgo de crédito en el horizonte temporal que se desarrolla en la información financiera recogida en este Documento de Registro (no ha habido variaciones significativas desde el 30 de junio de 2016, fecha a la que se refiere la última información pública disponible, hasta la fecha del presente Documento de Registro).

| Importes en euros | 30.06.2016 (No auditado) | 31.12.2015 (Auditado) | 31.12.2014 (Auditado) | 31.12.2013 (Reexpresado) |
|---|---|--|--|---|
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 2.839.230 | 8.561.218 | 4.691.956 | 7.395.324 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 6.434.613 | 6.657.774 | 9.060.504 | 10.387.771 |
| Préstamos y cuentas a cobrar - activo corriente | 8.639.107 | 8.633.752 | 49.992.139 | 83.883.259 |
| Activos financieros corrientes mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros a valor razonable con cambios en pérdida y ganancias | 266.113 | 268.664 | 2.889.694 | 3.529.060 |
| | 18.179.063 | 24.121.408 | 66.634.293 | 105.195.414 |

En cuanto a los saldos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, así como los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

En cuanto a los deudores comerciales y cuentas a cobrar, los saldos asociados a la actividad de promoción son poco relevantes, dado que el pago de la totalidad de la transacción se realiza en el momento de la entrega del inmueble. La mayor parte del saldo a cobrar recogido en la tabla anterior, deriva de operaciones de venta de suelo que tienen una parte del cobro pendiente de la consecución de hitos en el desarrollo del suelo, o de cuotas por obras de urbanización giradas por QUABIT en su condición de agente urbanizador. En el caso de las operaciones de venta de suelo la gestión del riesgo de crédito de QUABIT se orienta a obtener la totalidad del pago en el momento de la transacción o garantizar las cantidades pendientes de pago asociadas a hitos urbanísticos pendientes de desarrollo. En el caso de las cuotas de urbanización, la gestión del riesgo está asociada a la ejecución de vías de apremio en caso de insolvencia del deudor, teniendo en consideración que el suelo responde de las derramas de urbanización y a la gestión de la resolución de las posibles impugnaciones de obras de retasación. Los saldos de deudores comerciales de la tabla anterior corresponden a importes netos de deterioro. Las provisiones por insolvencias registradas a 30 de junio de 2016 ascienden a 9.209 miles de euros.

En cuanto al saldo a 30 de junio de 2016 de los préstamos concedidos, corresponde en su mayor parte a operaciones realizadas con sociedades vinculadas. Estas operaciones se formalizaron en años anteriores, coincidiendo con la crisis en el sector y actualmente no se conceden nuevos préstamos. Los importes que se recogen en la tabla son netos de deterioro. En el apartado 19 de este Documento de Registro se detallan los saldos con partes vinculadas a 30 de junio de 2016, fecha del último informe financiero semestral en que se detallan los saldos y transacciones con partes vinculadas.

Riesgos asociados a las garantías concedidas

QUABIT actúa como fiador de avales y polizas de crédito concedidas por entidades financieras a empresas del Grupo y terceros vinculados. En la siguiente tabla se detalla el importe de dichas garantías a 30.09.2016 y 31.12.2015

| (En euros) | 30.09.2016 | 2015 |
|---|----------------------|-------------------|
| | (No auditado) | (Auditado) |
| Garantías prestadas a empresas del grupo | 3.877.802 | 3.877.802 |
| Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo | 540.315 | 540.315 |
| Garantías prestadas a terceros (1) | 6.570.187 | 8.304.935 |
| Total | 10.988.304 | 12.723.052 |

(1) El saldo correspondiente a las garantías prestadas a terceros incluye un aval concedido a Grupo Rayet.

En cuanto a las garantías prestadas a empresas del grupo, corresponden a obligaciones financieras que están registradas en el pasivo del Balance de Situación consolidado dentro de los epígrafes de Deudas con entidades de crédito corrientes.

En cuanto al resto de garantías prestadas, por un importe de 7.110.502 euros, en el caso en que se produjeran incumplimientos de las obligaciones por parte de las sociedades avaladas QUABIT se vería obligada a asumir las obligaciones que garantiza, sin perjuicio de la posterior repetición contra los activos de la sociedad avalada.

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.

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 2015 y en el patrimonio neto de, aproximadamente, 1.206 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 30 de septiembre de 2016, el endeudamiento bancario o asimilado (deuda bancaria cedida a la SAREB) del Grupo QUABIT ascendía a 217.981 miles de euros, en términos brutos. De este importe, 164.863 miles de euros corresponden a SAREB (156.909 miles de euros con un calendario de pagos hasta el año 2022 y 7.954 miles de euros asociados a stock de producto terminado con acuerdos de comercialización para cancelación de la deuda).

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 217.981 miles de euros a 30 de septiembre de 2016.

El último de estos procesos culminó el 24 de marzo de 2014 con la firma de un acuerdo de refinanciación. Posteriormente, en el año 2015, la Sociedad ha firmado un acuerdo de reestructuración de deuda contraída con SAREB.

Tras estos procesos la situación de vencimientos del endeudamiento bancario y las fórmulas recogidas para el pago de los mismos han aligerado de forma notable los compromisos de pago de la Sociedad en el corto y medio plazo. Asimismo se han liberado activos inmobiliarios cuyo desarrollo o venta podrá generar recursos para atender los compromisos de pago. Con ello se ha mitigado este riesgo de forma relevante.

En el apartado 5.1.5 de este Documento de Registro se incluyen los detalles del proceso de reestructuración culminado en marzo de 2014 y los términos del acuerdo con SAREB del año 2015.

Las condiciones del endeudamiento remanente no establecen covenants en el sentido de que no se fijan niveles mínimos/máximos de cumplimiento de determinadas ratios a efectos de establecer condiciones de amortización anticipada. En el caso de deuda con la SAREB por importe de 156.909 miles de euros se han establecido supuestos de 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) los importes netos percibidos como consecuencia del cobro de indemnizaciones o cualesquiera otros ingresos por siniestros en relación con seguros de daños materiales contratados (ii) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (iii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Solamente quedaron excluidas expresamente de esta obligación las ampliaciones de capital realizadas en diciembre de 2015.

Por otro lado, con la estructura que ha quedado establecida con los últimos acuerdos de refinanciación se ha producido una mejora en el nivel de endeudamiento del Grupo y, por tanto, también, en su potencial de obtener nuevos recursos financieros como puede observarse en la evolución de la deuda bancaria, su peso sobre la estructura financiera del Grupo y en el ratio Loan To Value (LTV: ratio de endeudamiento bancario neto sobre valor de mercado de los activos inmobiliarios) en la siguiente serie histórica:

| (importes en miles de euros) | 30 de septiembre 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Deuda financiera neta (1) | 216.283 | 225.590 | 335.401 | 513.895 |
| Deuda financiera neta + Fondos Propios (2) | 313.876 | 330.979 | 372.315 | 489.360 |
| Recursos ajenos (1)/(2) | 68,9% | 68,2% | 90,1% | 105,0% |

Ratio Loan To Value (LTV), (importes en miles de euros):

| | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 (Reexpresados) |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| Suelo | 262.273 | 258.031 | 273.392 | 362.521 |
| Obras en curso | - | 10.289 | 9.211 | 9.111 |
| Patrimonio | 18.870 | 18.870 | 18.462 | 21.208 |
| Stock | 12.797 | 28.643 | 48.611 | 71.573 |
| Total valor de mercado activos en propiedad sociedades consolidadas por integración global (1) | 293.940 | 315.833 | 349.676 | 464.413 |
| Valor de la participación en acuerdos conjuntos y sociedades asociadas | 10.253 | 10.249 | 10.000 | 9.966 |
| Plusvalías tácitas de activos en acuerdos conjuntos y asociadas | 6.236 | 6.236 | 7.350 | 7.712 |
| Total valor de mercado de los acuerdos conjuntos y asociadas (2) | 16.489 | 16.485 | 17.350 | 17.678 |
| Valor de la participación en otras sociedades | 3.080 | 3.080 | 6.109 | 6.978 |
| Plusvalías tácitas de activos en otras sociedades | - | - | - | 880 |
| Total valor de mercado otras participaciones | 3.080 | 3.080 | 6.109 | 7.858 |
| Total valor de mercado de los activos (3)=(1)+(2) | 313.509 | 335.398 | 373.135 | 489.949 |
| Deuda financiera bruta | 217.982 | 234.151 | 340.092 | 521.290 |
| Efectivo y otros activos líquidos | (1.699) | (8.561) | (4.692) | (7.395) |
| Deuda financiera neta (4) | 216.283 | 225.590 | 335.400 | 513.895 |
| LTV (4)/(3) | 69,0% | 67,3% | 89,9% | 104,9% |

Adicionalmente a la favorable evolución positiva cuantitativa del ratio debe añadirse un componente cualitativo no menos importante. A través de los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero se ha conseguido la liberación de cargas de activos seleccionados, de manera que, a 30 de septiembre de 2016 existen activos en Existencias libres de cargas por un importe de 129 millones de euros. Este volumen de existencias libre de cargas supone un potencial de obtención de liquidez por una de dos vías: (i) su realización a corto plazo mediante venta directa y (ii) su desarrollo en proyectos de promoción residencial y la obtención de resultado económico y recursos financieros en un plazo de, aproximadamente dos años desde el inicio del proyecto.

Riesgos de vencimientos en el primer trimestre de 2017

En lo que se refiere a los vencimientos de deuda, Grupo QUABIT tenía a 30 de septiembre de 2016, deudas con vencimiento a 31 diciembre de 2016 y en el primer trimestre de 2017 por un total de 52,0 millones de euros:

- Deuda por importe de 37,0 millones de euros tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso por los que, una vez llegado el vencimiento en fecha 31 de diciembre de 2016, QUABIT puede optar por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 30 de septiembre de 2016 de 53,2 millones de euros. Por lo tanto, la cancelación de esta deuda no supone ningún desembolso por parte de Grupo QUABIT. En el caso en que se optara por la cancelación de deuda por esta vía, el Grupo registraría una pérdida de 16,2 millones de euros. Actualmente

QUABIT está negociando con varias entidades acuerdos de novación de deuda que, manteniendo la cláusula de limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos en el futuro. Estas negociaciones se refieren a deuda por un importe total de 31,7 millones de euros y los activos que la garantizan tienen un valor contable de 49,0 millones de euros. Las propuestas están actualmente en los comités de las entidades financieras para la obtención de sus preceptivas autorizaciones. En el caso de que se concreten estas negociaciones, la fórmula de pago mediante activos afectaría solamente a deuda por un importe de 5,3 millones de euros mediante la entrega de activos por importe de 4,2 millones de euros, lo que llevaría a registrar un resultado positivo por importe de 1,1 millones de euros. Para llegar a los acuerdos descritos será necesario obtener el acuerdo individual con cada entidad financiera (al tratarse de deuda bilateral). QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación. En este sentido, si no se lograra un acuerdo con dichas entidades, QUABIT optará por realizar la dación en pago de los activos.

- Deuda por importe de 15,0 millones de euros con vencimientos entre diciembre de 2016 y enero de 2017 que ha sido o está siendo negociada con las entidades financieras, estando dichas negociaciones en distintas fases de avance:
 - Para deuda por importe de 7,9 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación mediante un pago único de 3,3 millones de euros, con una quita, por tanto, de 4,6 millones de euros. El pago se ha realizado en diciembre de 2016, la deuda ha quedado cancelada y se ha consolidado la quita de 4,6 millones de euros a la que habrá que sumar los intereses devengados desde el 30 de septiembre hasta la fecha de pago.
 - Para deuda por importe de 1,7 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación de la deuda en dos tramos: (i) para el 52,97% de la misma se ha fijado un calendario de pagos anuales, que representa una quita de deuda del 32% del capital y de la totalidad de los intereses devengados, con un primer pago en 2017 de 4 miles de euros y cuotas crecientes hasta el último pago a realizar en 2022; para el 47,03% restante se establece un único pago extraordinario en un plazo máximo de dos años, con una quita del 51% junto con los intereses devengados.
 - Para el resto de la deuda, por importe de 5,4 millones de euros, correspondiente a dos entidades financieras, se han presentado propuestas que plantean la novación de la deuda o, en su caso, la dación en pago con los activos que la garantizan. Estas propuestas están actualmente pendientes de la aprobación de los comités de las respectivas entidades. QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está

actualmente en negociación.

QUABIT considera muy alta la probabilidad de consecución de acuerdos con las entidades con las que se está actualmente en negociación, en los términos expuestos, por lo que no se prevén necesidades inmediatas adicionales de fondos derivados de su cancelación o novación. En el caso en que no se alcanzara ninguno de los acuerdos que actualmente están en negociación, QUABIT optaría por realizar la dación en pago con los activos que garantizan la deuda con limitación de recurso, con el efecto patrimonial negativo de 16,2 millones de euros indicado anteriormente, y los compromisos máximos que tendría que afrontar para liquidar el resto de la deuda ascenderían a 5,4 millones de euros.

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, 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 el ritmo de inicio de nuevos proyectos puede quedar ralentizado y ser necesario reconsiderar los compromisos de inversión ya asumidos.

Con fecha 13 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un acuerdo vinculante de términos y condiciones para la concesión de una línea de crédito de hasta SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000 €) con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P., cuyos documentos de desarrollo se firmaron en fecha 28 de diciembre de 2016. Los términos más relevantes de dicho acuerdo vinculante se detallan en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro. La finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores. Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por QUABIT, ya sea con fondos procedentes de sus actividades ordinarias o con cargo al incremento de fondos propios derivados de operaciones corporativas.

La citada línea de crédito tiene un vencimiento de 4 años y en ella se contempla la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la citada línea de crédito hasta los OCHENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (85.000.000 €).

En relación con la firma de los documentos indicados con anterioridad, la Sociedad publicó el correspondiente Hecho Relevante con fecha 29 de diciembre de 2016. A la fecha de verificación del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha dispuesto aún de ningún importe con cargo a la línea de crédito firmada con Avenue.

f) *Alta competitividad en el sector inmobiliario*

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.

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.

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 2013 un patrimonio neto contable negativo, a nivel individual de 18.819 miles de euros. Sin embargo, la Sociedad no 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 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. Durante el año 2015, como consecuencia de los resultados del ejercicio y las ampliaciones de capital realizadas en el año, el patrimonio neto contable de QUABIT ha pasado a ser 100.391 miles de euros y a 30 de septiembre de 2016 se ha reducido hasta 90.790 miles de euros como consecuencia de las pérdidas del ejercicio. Estas pérdidas derivan de que los proyectos que QUABIT ha iniciado recientemente requieren de un periodo de maduración de dos-tres años hasta el momento en que puedan registrarse las ventas (momento en que se entregan las viviendas promovidas o a promover) y, por tanto, los resultados de las mismas.

La Sociedad prevé que la generación de pérdidas en este periodo de tránsito se compensará, desde el punto de vista patrimonial, en todo o parte, con el registro de las quitas de deuda, la activación paulatina de créditos fiscales y ampliaciones de capital.

5. Otros riesgos

a) Riesgo relativo a las restricciones a la libre distribución de dividendos

El último dividendo pagado por la Sociedad fue el decidido por el Consejo de Administración el 23 de octubre de 2006, correspondiente a un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2006 por un importe de 29.086 miles de euros.

A día de hoy, y 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 (ver apartado 20.7 del Documento de Registro). De acuerdo con los términos en que está estructurada la deuda bancaria que establece esas limitaciones y los acuerdos de novación que se están negociando con algunas entidades, es previsible que esta restricción quede sin efecto a lo largo del año 2018, operando desde ese momento, únicamente, las limitaciones de distribución recogidas en el acuerdo con SAREB. Según dicho acuerdo, la Sociedad podrá distribuir dividendos que no tengan carácter de dividendo a cuenta siempre que:

- (i) dichos dividendos sean pagados a los accionistas exclusivamente mediante la entrega de nuevas acciones de la Sociedad emitidas íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la Sociedad; o

- (ii) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al ochenta por ciento (80%) de la caja operativa generada durante el ejercicio social anterior al que se aprueba el dividendo, y (2) una vez se haya destinado a la amortización anticipada de la deuda financiera general el veinte por ciento (20%) de dicha caja operativa.

Además de lo anterior, la posibilidad de pago de dividendos por QUABIT en el futuro puede verse afectada por factores descritos en los apartados 1 y 3 de la presente sección "Factores de Riesgo" del Documento de Registro. El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de QUABIT en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.

b) Riesgo relativo a la financiación de las inversiones comprometidas

Las inversiones comprometidas por Grupo QUABIT a 30 de septiembre de 2016 corresponden a adquisiciones de suelo (Boadilla del Monte y RC-17 Aguas Vivas) y a las promociones que están en curso.

En cuanto a las compras de suelo, cuyos desembolsos pendientes ascienden a 2.620 miles de euros, está previsto cubrirlos con recursos propios o primeras disposiciones de préstamo promotor. En este sentido, se ha firmado la concesión del préstamo promotor para la financiación de la promoción Aguas Vivas en Guadalajara, lo que permitirá, también, la financiación de la construcción de la promoción.

c) Riesgo relativo a la subcontratación

La Sociedad contrata con contratistas independientes la prestación de servicios de obras de construcción, servicios de asesoramiento y consultoría estratégica, servicios informáticos, servicios técnicos en relación con operaciones de ampliación de capital, haciéndolo también ocasionalmente con empresas vinculadas (tal y como se detalla en el punto 19 del presente Documento de Registro).

Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas que entiende reputados y fiables y con experiencia, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, QUABIT podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

d) Riesgo relativo a la concentración de la actividad en España

El negocio inmobiliario de QUABIT se encuentra concentrado en España, es decir, el 100% de su cifra de negocio proviene de inmuebles situados en España.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones económicas generales de España, o en la demanda de inmuebles comerciales en España, podría afectar negativamente al área de patrimonio.

e) *Riesgo relativo a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos*

El Plan de Negocio de QUABIT está basado en el desarrollo de proyectos en suelos de su propia cartera y en suelos a adquirir en el marco de su plan de inversiones. Actualmente QUABIT está desarrollando proyectos en suelos tanto de uno como de otro origen. El Plan de Negocio 2015-2020 de QUABIT considera nuevas inversiones en suelo de 470 millones de euros y tiene identificados suelos susceptibles de adquisición por un valor superior a ese importe. En la medida en que se retrase la obtención de los recursos necesarios para acometer ese plan de inversiones es posible que las condiciones de precio de adquisición sean peores que las contempladas en el Plan de Negocio o, incluso, que algunas de esos objetivos de inversión deban ser sustituidos por otros de distinta rentabilidad. Estas circunstancias podrían derivar en una rentabilidad futura de los proyectos inferior a la prevista en el Plan de Negocio o que no se pudieran conseguir los objetivos de cifra de negocio previstos en el mismo.

f) *Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado*

Como consecuencia del aumento de competencia en el sector inmobiliario, la Sociedad podría no ser capaz de reponer su reserva de suelo hasta los niveles actuales a precios que considere razonables o mantener sus actuales márgenes de beneficio, así como verse forzada a vender inmuebles por debajo de su precio de mercado. Además, en determinados momentos y para proyectos concretos, la intensa competencia en estos sectores podría dificultar la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio o de nuevos activos.

g) *Riesgos asociados a la fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios*

A fecha 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por un importe neto de pasivos por impuesto diferido de 10,2 millones de euros. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades del 28% para 2015 y 25% a partir del 2016 incluido, produciría un impacto negativo en los fondos propios de la Sociedad, que puede cifrarse en 0,1 millones de euros por cada punto porcentual de reducción de dicho tipo impositivo por debajo del 25%. Actualmente, el Grupo QUABIT tiene ajustado los créditos fiscales activados al impositivo del 25%.

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.

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.

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, 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 20 de diciembre de 2016.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro

D. Félix Abánades López, en nombre y representación del Emisor, asegura 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 2015, 2014 y 2013 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 14 de abril de 2016, 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

Medidas alternativas de rendimiento (MAR)

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Documento de Registro elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "**Directrices ESMA**"), y que han entrado en vigor el 3 de julio de 2016.

Las Directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

QUABIT utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los estados financieros auditados incluidos en el presente Documento de Registro, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

| Ratios de estructura financiera | | Conciliación con los Estados Financieros Consolidados | | | |
|---------------------------------------|---|--|--------------------|--------------------|-----------------------|
| | | Descripción | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | 2013 (Reexpresado) |
| <i>(Importes expresados en euros)</i> | | | | | |
| EBITDA | Se define como EBITDA como beneficio de explotación más la dotación a la amortización | Resultado de explotación | 28.804.737 | 71.295.132 | (563.714) |
| | | Más: Amortización | 130.018 | 134.602 | 202.535 |
| | | EBITDA | 28.934.755 | 71.429.734 | (361.179) |
| Fondos Propios | Es el patrimonio neto según los estados financieros menos los intereses minoritarios | Total patrimonio neto | 105.714.158 | 36.487.206 | (24.150.472) |
| | | Menos: Intereses minoritarios | 325.396 | (426.943) | 384.461 |
| | | Fondos Propios | 105.388.762 | 36.060.263 | (23.765.911) |
| Deuda financiera bruta | Deuda financiera bruta se define como la suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente | Deudas con entidades de crédito - no corriente | 21.724.106 | 25.711.758 | 28.869.560 |
| | | Más: Deudas con entidades de crédito - corriente | 212.426.791 | 314.380.572 | 492.420.337 |
| | | Deuda financiera bruta | 234.150.897 | 340.092.330 | 521.289.897 |
| Deuda financiera neta | Deuda financiera neta se define como la suma de las deudas financiera brutas menos tesorería y equivalente | Deuda financiera bruta | 234.150.897 | 340.092.330 | 521.289.897 |
| | | Menos: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 8.561.218 | 4.691.956 | 7.395.324 |
| | | Deuda financiera neta | 225.589.679 | 335.400.374 | 513.894.573 |
| Patrimonio Neto | Se determina como la suma del Capital más Otras Reservas, Ganancias Acumuladas, Otros Instrumentos de Patrimonio Neto, Diferencias de Cambio, Otros Ajustes de Valoración, Reservas de Revalorización de Activos no Corrientes clasificados como "mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas", Otros Instrumentos de Patrimonio Neto e Intereses Minoritarios. El resultado se corrige por el valor de las Acciones Propias y Dividendos a cuenta. | Capital social | 25.258.468 | 14.636.155 | 13.786.069 |
| | | Prima de emisión de acciones | 57.885.786 | 18.148.475 | 9.302.638 |
| | | Acciones propias | (365.880) | (365.880) | (365.880) |
| | | Reservas indisponibles | 2.927.231 | 2.727.214 | 1.280.145 |
| | | Otras reservas | (2.003.997) | (51.326.282) | (55.555.046) |
| | | Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante | 21.687.154 | 53.094.467 | 7.017.141 |
| | | <i>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</i> | <i>105.388.762</i> | <i>36.060.263</i> | <i>(23.765.911)</i> |
| | | Total patrimonio neto | 105.714.158 | 36.487.206 | (24.150.472) |
| Disponible | Se define como efectivo y otros activos líquidos equivalentes con vencimiento menor de tres meses | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 8.561.218 | 4.691.956 | 7.395.324 |

| Ratios de estructura financiera | | Conciliación con los Estados Financieros Consolidados (continuación) | | | |
|---|--|--|--------------------|--------------------|-----------------------|
| | | Descripción | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | 2013 (Reespresado) |
| <i>(importes expresados en euros)</i> | | | | | |
| ROA | Rentabilidad sobre los activos (ROA) se define como el coeficiente entre el Resultado antes de resultados financieros y el Activo total | Resultado neto | 21.362.349 | 52.283.063 | 6.940.225 |
| | | Menos: Resultado financiero neto | (13.281.611) | (10.213.873) | 12.418.767 |
| | | Resultado sin efecto financiero (1) | 34.643.960 | 62.486.936 | (5.478.542) |
| | | TOTAL ACTIVO (2) | 382.092.210 | 463.860.088 | 621.586.407 |
| | | ROA = (1)/(2) | 9,1% | 13,5% | (0,9%) |
| ROE | Rentabilidad sobre el patrimonio se define como el coeficiente del Resultado Neto entre patrimonio neto | Resultado neto (1) | 21.362.349 | 52.283.063 | 6.940.225 |
| | | Total patrimonio neto (2) | 105.714.158 | 36.487.206 | (24.150.472) |
| | | ROE = (1)/(2) | 20,2% | 143,3% | (28,7%) |
| Rotación de existencias (años) | Coeficiente entre las existencias a una fecha determinada y el coste de ventas anualizado del periodo. | Existencias iniciales (1) | 317.221.323 | 435.199.755 | 737.219.283 |
| | | Aprovisionamientos | 50.629.457 | 139.676.273 | 429.644.714 |
| | | Menos: Variación de las provisiones de tráfico | (17.210.584) | (22.607.325) | (93.070.185) |
| | | Coste de venta (2) | 33.418.873 | 117.068.948 | 336.574.829 |
| | | Rotación de existencias (años) = (1)/(2) | 9,49 | 3,72 | 2,19 |
| GAV consolidado | Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los activos inmobiliarios (existencias, inversiones inmobiliarias y edificaciones o terrenos del inmovilizado material) propiedad de QUABIT y sus sociedades dependientes y de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta que cuentan con activos inmobiliarios. El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción. | Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1 | | | |
| Loan to value | Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado | Ver cálculo de este ratio en el apartado 8.1 | | | |
| NAV | Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio Neto del Grupo QUABIT eliminando el importe neto de activos menos pasivos por impuestos diferidos del Balance de Situación Consolidado más el importe de plusvalías tácitas de los activos de las sociedades dependientes del Grupo Consolidado y las plusvalías tácitas de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta, provisiones por depreciación) de dichos activos, | Ver cálculo de este ratio en el apartado 8.1 | | | |
| NNAV | El NNAV se define como el NAV descontando el efecto impositivo por tributación en impuesto de sociedades de las plusvalías tácitas e incluyendo la suma del neto de los créditos fiscales (reconocidos o no en el Balance de Situación Consolidado) menos los pasivos por impuestos diferidos. | Ver cálculo de este ratio en el apartado 8.1 | | | |
| Valor de mercado de los activos gestionados | Es valor bruto de mercado de los activos de Quabit más el valor de mercado de los activos de las sociedades en que participa multiplicado por el porcentaje de participación. Este valor bruto de mercado es determinado por el valorador independiente en los informes anuales. | Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1 | | | |

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 auditadas por EY y/o los Informes de Gestión Consolidados correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013. Los importes reexpresados incluidos en el ejercicio 2013 son importes reexpresados por la aplicación retrospectiva de la NIIF 11 (ver explicación de los cambios que supuso la aplicación de la NIIF 11 y sus efectos por la aplicación retrospectiva en los Estados Financieros del año 2013 en el apartado 20.1 del Documento de Registro).

- **Magnitudes financieras**

| CUENTA DE RESULTADOS | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
|--|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | (auditado) | (auditado) | '15-'14 | (reexpresado) | '14-'13 |
| (En miles de euros) | | | | | |
| Importe Neto de la Cifra de Negocio | 23.995 | 55.222 | (56,5%) | 179.676 | (69,3%) |
| Resultado de explotación | 28.805 | 71.295 | (59,6%) | (564) | (99,9%) |
| EBITDA | 28.935 | 71.429 | (59,5%) | (362) | 19.831,8% |
| Resultado Financiero | (13.282) | (10.214) | (30,0%) | 12.419 | (182,2%) |
| Resultado Antes de Impuestos | 16.207 | 47.283 | (65,7%) | 6.940 | 581,3% |
| Resultado neto | 21.362 | 52.283 | (59,1%) | 6.940 | 653,4% |
| Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante | 21.687 | 53.094 | (59,2%) | 7.017 | 656,6% |

BALANCE DE SITUACIÓN

| | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | (auditado) | (auditado) | '15- '14 | (reexpresado) | '14- '13 |
| (En miles de euros) | | | | | |
| Total activo no corriente | 77.349 | 78.834 | (1,9%) | 79.035 | (0,3%) |
| Total activo corriente | 304.743 | 385.026 | (20,9%) | 542.551 | (29,0%) |
| TOTAL ACTIVO | 382.092 | 463.860 | (17,6%) | 621.586 | (25,4%) |
| Patrimonio neto | 105.714 | 36.487 | 189,7% | (24.150) | 251,1% |
| Total pasivo no corriente | 29.992 | 66.940 | (55,2%) | 86.060 | (22,2%) |
| Total pasivo corriente | 246.386 | 360.433 | (31,6%) | 559.676 | (35,6%) |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 382.092 | 463.860 | (17,6%) | 621.586 | (25,4%) |

| ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO | 2015 (auditado) | 2014 (auditado) | % Var. '15-'14 | 2013 (reexpresado) | % Var. '14-'13 |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| (En miles de euros) | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 21.724 | 25.712 | (15,5%) | 28.870 | (10,9%) |
| Deudas con entidades de crédito corriente | 212.427 | 314.381 | (32,4%) | 492.420 | (36,2%) |
| TOTAL DEUDA BRUTA | 234.151 | 340.093 | (31,2%) | 521.290 | (34,8%) |
| Tesorería y Equivalentes | 8.561 | 4.692 | 82,5% | 7.395 | (36,6%) |
| TOTAL DEUDA NETA | 225.590 | 335.401 | (32,7%) | 513.895 | (34,7%) |

- **Magnitudes operativas**

| PROMOCIÓN RESIDENCIAL | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|--|-------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| (En unidades) | | | | | |
| Preventas del periodo (viviendas) | 110 | 92 | 19,6% | 223 | (58,7%) |
| Escrituras del periodo (viviendas) | 84 | 92 | (8,7%) | 223 | (58,7%) |
| Stock de viviendas pendiente de entregas | 197 | 281 | (29,9%) | 373 | (58,7%) |
| Cartera de preventas a fecha | 26 | - | - | - | - |

| CARTERA DE SUELO | 2015 | 2014 | % Var. '15-'14 | 2013 | % Var. '14-'13 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| Metros cuadrados: | | | | | |
| - Urbano y en planeamiento | 625.160 | 705.693 | (11,4%) | 907.135 | (22,2%) |
| - Rústico | 5.242.155 | 5.426.393 | (3,4%) | 5.317.037 | 2,1% |
| Valor cartera suelo (en euros) | 316.146.281 | 401.171.799 | (21,2%) | 490.881.162 | (18,3%) |
| Derechos sobre suelo (en euros) | 67.440.858 | 81.840.865 | (17,6%) | 106.909.104 | (23,4%) |

| IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO | 2015 (auditado) | 2014 (auditado) | % Var. '15-'14 | 2013 (reexpresado) | % Var. '14-'13 |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| (En miles de euros) | | | | | |
| Gestión de Suelo | 12.447 | 40.372 | (69,2%) | 155.588 | (74,1%) |
| Promoción Residencial | 11.737 | 14.561 | (19,4%) | 22.485 | (35,2%) |
| Ingresos de contratos de construcción | (593) | - | - | - | - |
| Patrimonio en Explotación | 253 | 227 | 11,5% | 1.157 | (80,4%) |
| Otros | 151 | 62 | 143,5% | 446 | (86,1%) |
| Total | 23.995 | 55.222 | (56,5%) | 179.676 | (69,3%) |

Valor de mercado de los activos gestionados

| (En miles de euros) | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Suelo | 316.146.281 | 401.171.799 | 490.881.162 |
| Obras en curso | 11.108.790 | 7.274.048 | 7.302.371 |
| Patrimonio | 22.420.000 | 21.753.400 | 25.033.400 |
| Stock | 28.610.028 | 47.764.853 | 70.907.409 |
| Otros derechos sobre suelos no consolidados | 67.440.858 | 81.840.865 | 106.909.104 |
| | 445.725.957 | 559.804.965 | 701.033.446 |

En cuanto a la cifra de negocio de estos años, una parte significativa de las escrituras de entregas de viviendas de los años 2013 y 2014 e importe neto de la cifra de negocios asociada a ventas de suelo de los tres 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 6.1.1.C 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 asociada a ventas de suelo) recogidas en las tablas anteriores:

Viviendas entregadas en operaciones con entidades financieras: 0, 30 y 201 en los años 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

- Importe neto de la cifra de negocio asociada a operaciones de venta de suelo realizadas con entidades financieras: 11.675 miles de euros, 40.372 miles de euros y 151.533 miles de euros en los años 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

En lo que se refiere al valor de mercado de los activos gestionados, corresponde al valor de mercado de los activos que son propiedad al 100% de la Sociedad y al valor de mercado de los activos de sociedades participadas multiplicado por el porcentaje de participación de QUABIT en dichas participadas. Es decir, estos valores no se corresponden con un valor GAV (Gross Asset Value) a efectos de cálculo de NAV, NNAV ni LTV cuyos criterios se recogen en el apartado 8.1 de este Documento de Registro.

En Otros derechos sobre suelo no consolidados se incluyen los valores asociados a activos inmobiliarios subyacentes a Contratos privados de compraventa de suelo, derechos sobre suelo a cambio de obras de urbanización y garantías hipotecarias a favor de Grupo QUABIT para cobro de créditos. Por lo tanto no son activos inmobiliarios consolidados en la cartera de Grupo QUABIT. Los componentes de estos derechos son los siguientes:

| <i>(Importes en millones de euros)</i> | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas | 49,1 (*) | 57,6 | 51,6 |
| Derechos urbanísticos pendientes de asignación | 3,7 | 3,5 | 3,6 |
| Anticipos de compras de suelo | 3,0 | 3,8 | 34,8 |
| Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización | 11,6 | 16,9 | 16,9 |
| Suma | 67,4 | 81,8 | 106,9 |

(*) Consiste en el valor de mercado del suelo en Alboraya por 48,6 millones de euros que garantiza la cuenta a cobrar con EGUSA y 0,5 millones de euros correspondientes al suelo hipotecado de la sociedad Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. en favor Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.

En el apartado 6.1.1.1 del presente Documento de Registro se detalla la explicación de cada concepto.

- **Ratios**

A continuación se incluyen determinados ratios relativos a la estructura financiera y actividad económica del Grupo. Deben hacerse algunas apreciaciones sobre estos ratios:

- Ratios con el EBITDA en el numerador o denominador: Durante el periodo recogido en esta tabla el EBITDA está afectado por los impactos de las operaciones enmarcadas en los acuerdos de reestructuración bancaria, por lo que esta magnitud no es en estos periodos indicativa de los resultados de la gestión operativa ni, por tanto, del potencial de generación de recursos asociado a la actividad. En los años en que el EBITDA haya sido negativo, se ha indicado "n.a." (no aplicable) como valor del ratio.
- Rotación de existencias: De la misma forma, el indicador de rotación de existencias está afectado cada año por el volumen de transacciones asociado a las ventas a entidades financieras.
- Deuda financiera bruta y neta: Los valores considerados en los distintos ratios en los que intervienen estas magnitudes son los que aparecen en el Balance de Situación Consolidado. Es decir, no tienen en consideración las quitas futuras a aplicar de acuerdo con las condiciones acordadas con las entidades financieras. Tampoco tienen en consideración la posible aplicación de las cláusulas de limitación de recurso haciendo entrega de activos para cancelar deuda. Ver apartado 10.3 de este Documento de Registro.
- Los gastos financieros son los devengados en el ejercicio, con independencia de si tendrán o no que ser atendidos (a una parte significativa le será de aplicación quitas acordadas con las entidades financieras).

| Ratios generales | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Total Patrimonio Neto / (Total pasivo + patrimonio neto) | 27,7% | 7,9% | (3,9%) |
| Loan to Value (1) | 67,3% | 89,9% | 104,9% |
| Deuda financiera neta / EBITDA | 7,80 | 4,70 | n/a |
| Deuda Financiera neta / Total Patrimonio Neto (Resultado Neto - Resultado financiero) / Activo total (2) | 2,13 | 9,19 | (21,28) |
| Resultado Neto / Patrimonio Neto (3) | 9,1% | 13,5% | (0,9%) |
| NAV por acción (€/ acción) | 20,2% | 143,3% | (28,7%) |
| NNAV por acción (€/ acción) | 2,62 | 2,59 | 0,82 |
| GAV por acción (€/ acción) | 2,49 | 2,26 | 0,39 |
| Rotación de existencias (años) (4) | 6,69 | 12,92 | 18,03 |
| | 9,49 | 3,72 | 2,19 |

(1) Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado (valor de mercado de los activos sin deducir gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes.

(2) Rentabilidad sobre los activos (ROA).

(3) Rentabilidad sobre los recursos propio (ROE).

(4) Cociente entre las existencias al inicio del período y el coste de ventas anualizado del periodo.

Ratios de Estructura Financiera

| | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Deuda financiera bruta (1) / EBITDA (2) | 8,09 | 4,76 | n/a |
| Deuda financiera neta / EBITDA | 7,80 | 4,70 | n/a |
| Deuda financiera neta (3) / (Deuda financiera neta + Fondos Propios) (4) | 68,2% | 90,1% | 105,0% |
| Deuda financiera bruta / Total Pasivo | 84,7% | 79,6% | 80,7% |
| Deuda financiera neta / Total Pasivo | 81,6% | 78,5% | 79,6% |
| EBITDA / Gastos financieros | 2,89 | 5,79 | n/a |
| Gastos financieros / Deuda financiera bruta | 4,3% | 3,6% | 5,4% |

(1) Deuda financiera bruta se define como la suma de la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes.

(2) EBITDA se define como beneficio de explotación más la dotación a la amortización.

(3) Deuda financiera neta se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes.

(4) Deuda financiera neta más fondos propios se define como la suma de la deuda financiera neta más el patrimonio neto menos los intereses minoritarios.

3.2 Información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios

A la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, Grupo QUABIT ha publicado su Declaración Intermedia referida a 30 de septiembre de 2016.

En la siguiente tabla se recogen las magnitudes más relevantes de la actividad del Grupo QUABIT a 30 de septiembre de 2016. 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) | 30/09/2016 (No auditado) | 30/09/2015 (No auditado) | Variación |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Importe Neto de la Cifra de Negocio | 25.734 | 7.702 | 234,1% |
| Resultado de explotación | (6.993) | (7.734) | 9,6% |
| EBITDA | (6.940) | (7.631) | 9,1% |
| Resultado Financiero | (806) | (4.917) | 83,6% |
| Resultado Antes de Impuestos | (7.824) | (10.534) | 25,7% |
| Resultado neto | (7.824) | (10.534) | 25,7% |
| Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante | (7.794) | (10.091) | 22,8% |

BALANCE DE SITUACIÓN

| (En miles de euros) | 30/09/2016 (No auditado) | 31/12/2015 (Auditado) | Variación |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Total activo no corriente | 77.342 | 77.349 | (0,0%) |
| Total activo corriente | 275.711 | 304.743 | (9,5%) |
| TOTAL ACTIVO | 353.053 | 382.092 | (7,6%) |
| Patrimonio neto | 97.890 | 105.714 | (7,4%) |
| Total pasivo no corriente | 27.807 | 29.992 | (7,3%) |
| Total pasivo corriente | 227.356 | 246.386 | (7,7%) |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 353.053 | 382.092 | (7,6%) |

DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO

| (En miles de Euros) | 30/09/2016 (No auditado) | 31/12/2015 (Auditado) | Variación |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 21.636 | 21.724 | (0,4%) |
| Deudas con entidades de crédito corriente | 196.346 | 212.427 | (7,6%) |
| TOTAL DEUDA BRUTA | 217.982 | 234.151 | (6,9%) |
| Tesorería y Equivalentes | 1.699 | 8.561 | (80,2%) |
| TOTAL DEUDA NETA | 216.283 | 225.590 | (4,1%) |

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

| (En miles de euros) | 30/09/2016 (No auditado) | 30/09/2015 (No auditado) | Variación |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Gestión de suelo | 735 | - | n.a. |
| Promoción Residencial | 24.701 | 7.493 | 229,7% |
| Patrimonio en Explotación | 294 | 167 | 76,0% |
| Otros | 6 | 42 | (85,7%) |
| TOTAL | 25.736 | 7.702 | 234,1% |

La pérdida neta de 7.824 miles de euros es la previsible (y prevista en el plan de negocio 2015-2020) dada la cartera actual de proyectos del Grupo, formada por proyectos iniciados en el transcurso este año. La Cuenta de Resultados no reflejará en el corto plazo los avances de las promociones puestas en marcha en este año, dado que tanto la cifra de negocio como el beneficio sólo se registran en el momento en que se produce la entrega de viviendas, tras un periodo de 2 a 3 años. Como consecuencia de esta situación, en estos primeros años del plan de negocio se prevé que el EBITDA recoja resultados de la venta del stock de producto terminado y las ventas selectivas de suelo que, una vez deducidos los gastos de

explotación, determinarán un EBITDA negativo. Por otro lado, el Resultado neto podrá reflejar un resultado positivo por quitas de deuda que se irá consolidando con el pago de los tramos de la deuda llegado su vencimiento, y por el efecto positivo de la activación de créditos fiscales, que tiene el Grupo por importe de 183 millones de euros. Estos créditos fiscales se irán activando de forma paulatina, a final de cada ejercicio, evaluando los nuevos proyectos puestos en marcha y su capacidad de generar resultados positivos que podrán beneficiarse de dichos créditos fiscales.

Formando parte del Resultado Financiero, el Grupo ha registrado unos gastos financieros por un importe total de 3.562 miles de euros. Una parte significativa, 3.211 miles de euros, corresponde a gastos por intereses que no supondrán obligaciones adicionales de pago al corresponder a deuda que tiene acordado un calendario de vencimientos con importes fijos para dar cobertura tanto a nominal como a intereses. Por lo tanto, según se vayan atendiendo los pagos se convertirán en ingresos por quitas de deuda adicionales a los correspondientes a la quita asociada al principal de la deuda.

En cuanto a la cifra de negocio acumulada hasta septiembre de 2016, corresponde en su mayor parte al registro de ventas por entrega de viviendas, con los siguientes datos comparados con el mismo periodo de 2015.

• **Magnitudes operativas**

| PROMOCIÓN RESIDENCIAL | 30/09/2016 (No auditado) | 30/09/2015 (No auditado) | Variación |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Escrituras del periodo (viviendas) | 216 | 56 | 285,7% |
| Preventas del Periodo (viviendas) | 304 | 70 | 334,3% |
| Stock de viviendas pendiente de entregas | 37 | 225 | (83,6%) |
| Cartera de Preventas a fecha | 114 | 14 | 714,3% |

A efectos de este cuadro, se entiende por:

- Escrituras del periodo: Unidades entregadas al cliente con formalización de escritura pública durante un periodo determinado. La fecha de entrega es en la que se registra la cifra de negocio por el precio total de la vivienda.
- Preventas del periodo: Número de viviendas para las que se han formalizado compromisos firmes (reservas o contratos) de compraventa en el periodo.
- Stock de viviendas pendiente de entregas: Viviendas terminadas a una fecha determinada.
- Cartera de preventas a la fecha: Número de viviendas (del stock de producto terminado o de viviendas no terminadas) que tienen compromiso firme de entrega (mediante reserva o contrato) a una determinada fecha.

| CARTERA DE SUELO | 30/09/2016 (No auditado) | 31/12/2015 (No auditado) | Variación |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Metros cuadrados: | | | |
| - Urbano y en planeamiento | 639.056 | 625.160 | 2,2% |
| - Rústico | 5.242.155 | 5.242.155 | - |
| Valor cartera suelo (en euros) | 320.288.664 | 316.046.281 | 1,3% |
| Derechos sobre suelo (en euros) | 64.440.858 | 67.440.858 | (4,4%) |

En este periodo se ha firmado una operación de dación en pago con una entidad financiera en la que se han transmitido 150 viviendas siendo 149 en la promoción Palacio de Cárdenas de Ocaña – Toledo, y 1 unidad en la promoción D-1 Sp-04 Las Cañas de Guadalajara.

De las 66 unidades restantes entregadas en el 2016, 44 viviendas corresponden a la promoción Tilos III en Zaragoza; 5 unidades a la promoción El Bercial, en Getafe (Madrid); 8 unidades a la promoción Novalmenara de Playa de Almenara en Castellón; 8 unidades a la promoción S-2 de Parque las Cañas de Guadalajara y 1 unidad a la promoción Torre Hércules en A Coruña.

A continuación se incluyen algunos ratios generales y de estructura financiera. A estos ratios le son de aplicación las consideraciones hechas en el apartado II.3.2 de este Documento de Registro.

| Ratios generales | 30/09/2016 |
|---|-------------------|
| Total Patrimonio Neto / (Total pasivo + patrimonio neto) | 0,28 |
| Loan to Value (1) | 69,0% |
| Deuda financiera neta / EBITDA | n/a |
| Deuda Financiera neta / Total Patrimonio Neto | 2,21 |
| (Resultado Neto - Resultado financiero) (5)/ Activo total (2) | (2,7%) |
| Resultado Neto (5)/ Patrimonio Neto (3) | (10,7%) |
| NAV por acción (€/ acción) | 2,33 |
| NNAV por acción (€/ acción) | 2,21 |
| GAV por acción (€/ acción) | 5,91 |
| Rotación de existencias (años) (4) | 5,67 |

(1) Se entiende como el coeficiente entre la deuda financiera netas menos quitas y el GAV consolidado (valor de mercado de los activos sin deducir gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes a 31.12.2015.

(2) Rentabilidad sobre los activos (ROA).

(3) Rentabilidad sobre los recursos propio (ROE).

(4) Coeficiente entre las existencias y el coste de ventas medio diario del periodo multiplicada por 360 días.

(5) A efectos de cálculo de estos ratios se ha anualizado de forma lineal el correspondiente resultado acumulado a 30 de septiembre de 2016.

Ratios de Estructura Financiera

30/09/2016

| | |
|--|-------|
| Deuda financiera bruta (1) / EBITDA (3) | n/a |
| Deuda financiera neta (2) / EBITDA (3) | n/a |
| Deuda financiera neta (2) / (Deuda financiera neta + Fondos Propios) (4) | 68,9% |
| Deuda financiera bruta (1)/ Total Pasivo | 85,4% |
| Deuda financiera neta (2)/ Total Pasivo | 84,8% |
| EBITDA (3) / Gastos financieros | n/a |
| Gastos financieros /Deuda financiera bruta (1) | 2,2% |

(1) Deuda financiera bruta se define como la suma de las deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes

(2) Deuda financiera neta se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes

(3) EBITDA se define como beneficio de explotación más la dotación a la amortización

(4) Deuda financiera neta más fondos propios se define como la suma de la deuda financiera neta más el patrimonio neto menos los intereses minoritarios

PUNTO 4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo inherentes a QUABIT y los propios de su sector de actividad, se encuentran recogidos en la Sección 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. La Sociedad tiene asignado el identificador de identidad legal (LEI, en sus siglas inglesas) número 959800Z4NN7U3AHJ2F59.

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 constituyó en Valencia en 1999 con la denominación Terra Canet, S.A. 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 la Sociedad con un 99% y un 1%, respectivamente. En diciembre de 2006, Grupo Rayet, S.A. entró en el accionariado de la Sociedad tras la adquisición del 5,01% de su capital social. Esta participación se vio más tarde incrementada hasta un 10,10% en mayo de 2007.

Tras varios cambios de denominación, la Sociedad adoptó su denominación actual en 2010.

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 principalmente en el denominado Corredor del Henares. Por su parte, Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. era una empresa inmobiliaria cuyos activos estaban concentrados principalmente en la zona de Cataluña.

Asimismo, en diciembre de 2006, Grupo Rayet, S.A. entró en el accionariado de la Sociedad tras la adquisición del 5,01% de su capital social. Esta participación se vio más tarde incrementada hasta un 10,10% en mayo de 2007.

Fusión

En 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**").

La Fusión fue inscrita en el Registro Mercantil en marzo de 2008. Las sociedades absorbidas por QUABIT, su participación y el método en el que se consolidaban, se detallan en el apartado 6.1.1 siguiente.

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 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. Dicho aumento buscaba fortalecer los fondos propios de la Sociedad y aliviar su carga financiera (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. por 279.966.086,80 euros y Martibalsa, S.L. por 151.063.912,32 euros.

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 y por tanto el importe global de la ampliación de capital es de 469.613.602,48 euros. Como resultado de dicho aumento, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 256.029.070,60 euros.

Cambio de denominación

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad cambió de marca comercial pasando a ser "Quabit Inmobiliaria", suponiendo este cambio 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.

Reducción de capital de 2012

El 26 de abril de 2012, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reducción 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, y todo ello previa compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con las reservas disponibles.

Exclusión de las Bolsas de Valores de Barcelona y Bilbao

El 30 de agosto de 2012 el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de ese mismo año, solicitó la exclusión de sus acciones de las Bolsas de Valores de Barcelona y Bilbao. Dichas exclusiones fueron aprobadas por las respectivas Bolsas de Valores con efectos del día de 16 de octubre de 2012.

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**"). Para permitir que dicho contrato entrase en vigor y remunerar los servicios prestados por GEM, fue necesario proceder a una ampliación de capital previa suscrita íntegramente por GEM GYF 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, cuyo desembolso se realizó mediante compensación de créditos por importe de 1,9 millones de euros que GEM GYF ostenta frente a la Sociedad.

En base a dicho contrato, la Sociedad (i) tenía el derecho a requerir a GEM que suscribiera, uno o varios aumentos de capital por un importe total (nominal y prima) de noventa millones de euros. Dicho eso, la Sociedad ha procedido, en estos años, mediante los correspondientes acuerdos del Consejo de Administración, a ampliar el capital social en trece 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 | 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€ | 1.542.083 | 164.158€ | 0,113€ | 14.441.283,52€ |
| 10. | 24/11/2014 | 194.871,80€ | 19.487.180 | 1.488.820€ | 0,076€ | 14.636.155,32€ |
| 11. | 3/03/2015 | 194.871,80€ | 19.487.180 | 1.730.461€ | 0,089€ | 14.831.027,12€ |
| 12. | 8/07/2015 | 232.569,12€ | 23.256.912 | 2.085.777€ | 0,090€ | 15.063.596,24€ |
| 13. | 16/12/2015 | 194.871,80€ | 19.487.180 | 1.543.384€ | 0,079€ | 25.258.468,04€ |
| TOTAL | | 2.164.706,82€ | 216.560.682 | 23.442.798€ | | |

(*) Importe efectivo de las acciones tras el oportuno redondeo.

El plazo de vigencia de la línea de capital concluyó en fecha 19 de agosto de 2016, habiendo quedado en consecuencia sin efectos desde dicha fecha.

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 y que se completaron con el acuerdo firmado con la SAREB en el año 2015. 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 234 millones de euros a 31 de diciembre de 2015.
- 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 se inició en el año 2013 y 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.

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.

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 frente a los 521.290 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y presentaba las siguientes características fundamentales:

- Los vencimientos de la deuda quedaron fijados para diciembre de 2016.
- Sobre la práctica totalidad de la deuda había 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 correspondían a contratos habituales de préstamo con garantía hipotecaria y/o pignoraticia; (ii) deuda por un valor de 80.411 miles de euros tenía 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 era la SAREB, cuya deuda totalizaba (capital más intereses devengados a 31 de diciembre de 2014) 245.411 miles de euros.

QUABIT y la SAREB llegaron a un acuerdo para la reestructuración de este endeudamiento. Dicho acuerdo se materializó 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 del año 2015, lo que permitiría 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) los importes netos percibidos como consecuencia del cobro de indemnizaciones o cualesquiera otros ingresos por siniestros en relación con seguros de daños materiales contratados (ii) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (iii) 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.

El acuerdo recogía como condición resolutoria el que se atendiera al vencimiento, en diciembre de 2015, el pago inicial anticipado de 35.600 miles de euros. Dicho pago fue atendido al vencimiento, por lo que el acuerdo ha adquirido plena vigencia. Adicionalmente, y asociado a este primer pago, QUABIT ha registrado un ingreso de 47.150 miles de euros derivados de los acuerdos de quita de deuda de principal e intereses recogidos en el acuerdo de reestructuración.

Este acuerdo supone un cambio significativo de la situación financiero patrimonial de QUABIT. Tomando como referencia la deuda con entidades financieras a 30 de septiembre de 2016, por importe de 218,0 millones de euros, su estructura y planteamiento de cancelación sería el siguiente:

- Deuda por importe de 37,0 millones de euros, tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso por los que, una vez llegado el vencimiento, en fecha 31 de diciembre de 2016, QUABIT puede optar por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 30 de septiembre de 2016 de 53,2 millones de euros. Por lo tanto la cancelación de esta deuda no supone ningún desembolso por parte de Grupo QUABIT. En el caso en que se optara por la

cancelación de deuda por esta vía, el Grupo registraría una pérdida de 16,2 millones de euros. Actualmente QUABIT está negociando con varias entidades acuerdos de novación de deuda que, manteniendo la cláusula de limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos en el futuro. Estas negociaciones se refieren a deuda por un importe total de 31,7 millones de euros y los activos que la garantizan tienen un valor contable de 49,0 millones de euros. En el caso de que se concreten estas negociaciones, la fórmula de pago mediante activos afectaría solamente a deuda por un importe de 5,3 millones de euros mediante la entrega de activos por importe de 4,2 millones de euros, lo que llevaría a registrar un resultado positivo por importe de 1,1 millones de euros. Para llegar a los acuerdos descritos será necesario obtener el acuerdo individual con cada entidad financiera (al tratarse de deuda bilateral). QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación. En este sentido, si no se lograra un acuerdo con dichas entidades, QUABIT optará por realizar la dación en pago de los activos.

- Deuda por importe de 8,3 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por importe de 156,9 millones de euros que se cancelará mediante pagos por un importe total de 101,8 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias.
- 0,8 millones de euros corresponden a préstamos promotor de promociones terminadas, que irá cancelándose con la entrega de viviendas.
- Deuda por importe de 15,0 millones de euros con vencimientos entre diciembre de 2016 y enero de 2017 que ha sido o está siendo negociada con las entidades financieras, estando dichas negociaciones en distintas fases de avance:
 - Para deuda por importe de 7,9 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación mediante un pago único de 3,3 millones de euros, con una quita, por tanto, de 4,6 millones de euros. El pago se ha realizado en diciembre de 2016, la deuda ha quedado cancelada y se ha consolidado la quita de 4,6 millones de euros a la que habrá que sumar los intereses devengados desde el 30 de septiembre hasta la fecha de pago.
 - Para deuda por importe de 1,7 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación de la deuda en dos tramos: (i) para el 52,97% de la misma se ha fijado un calendario de pagos anuales , que representa una

quita de deuda del 32% del capital y de la totalidad de los intereses devengados, con un primer pago en 2017 de 4 miles de euros y cuotas crecientes hasta el último pago a realizar en 2022; para el 47,03% restante se establece un único pago extraordinario en un plazo máximo de dos años, con una quita del 51% junto con los intereses devengados.

- Para el resto de la deuda, por importe de 5,4 millones de euros, correspondiente a dos entidades financieras, se han presentado propuestas que plantean la novación de la deuda o, en su caso, la dación en pago con los activos que la garantizan. QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación.

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

- Se producirá a 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 han liberado activos estratégicos a corto plazo sobre los que poder iniciar proyectos de forma inmediata.
- Se flexibilizan las restricciones 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.

Ampliación de capital noviembre 2015

Con fecha 11 de noviembre de 2005, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social por importe de 45.000.000 euros (nominal más prima de emisión) mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente para los accionistas. Las nuevas acciones (1.000 millones) se emitieron con una prima de emisión de 0,035 euros por acción, resultando un precio final de suscripción de 0,045 euros. La citada ampliación de capital quedó inscrita en el registro mercantil el día 11 de diciembre de 2015.

Ampliación de capital diciembre 2015

El 16 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de las facultades delegadas por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 30 de junio de 2015, procedió a aumentar el capital social por importe

nominal de 194.871,80 euros, mediante la emisión de 19.487.180 acciones ordinarias de la Sociedad. Como consecuencia del citado aumento, el capital social se fijó en 25.258.468,04 euros dividido en 2.525.846.804 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

Contrato de Liquidez 2016

Con fecha 20 de enero de 2016, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con la entidad Renta 4 SV, S.A. de conformidad con lo previsto en la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (tal y como fue puesto de manifiesto por la Sociedad mediante la publicación del correspondiente hecho relevante). El periodo de vigencia de dicho contrato es de un año, prorrogable por idénticos plazos de un año de duración. Se han depositado inicialmente 300.000 euros en la cuenta de efectivo que la Sociedad tiene en el intermediario financiero. En enero de 2016 se ha desarrollado el periodo previo para la adquisición del número de acciones necesario para cumplir el objeto del contrato de liquidez, y Renta 4 SV, S.A. ha comprado por cuenta de QUABIT 3.500.000 acciones. Tras estas operaciones, el contrato de liquidez ha empezado con 152.472 euros en efectivo y 3.500.000 títulos. Una vez completado dicho periodo, el contrato de liquidez entró en vigor el 27 de enero de 2016.

El 13 de octubre de 2016, la entidad Renta 4 Banco, S.A. ha pasado a asumir todos los derechos y obligaciones del contrato de liquidez en sustitución de Renta 4 SV, S.A. en virtud de la correspondiente cesión contractual acordada a su favor.

SAREB como accionista significativo

En febrero de 2016, la SAREB entró en el accionariado de la Sociedad con una participación del 7,7%, convirtiéndose así en el segundo mayor accionista de la Sociedad. Esta participación significativa se articula como una inversión financiera no estratégica, por lo que SAREB no tiene intención de asumir responsabilidades en la gestión de la Sociedad.

Contra Split

El 27 de abril de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas, procedió a ejecutar la agrupación de acciones (Contra Split) en la proporción de una (1) acción nueva por cada cincuenta (50) acciones antiguas, sin modificación de la cifra de capital social, salvo por lo que respecta a la reducción de 8 euros a efectos de cuadro de la cifra de capital social aprobada simultáneamente con el referido Contra Split, que se hizo efectivo el 12 de mayo de 2016, fecha en la que comenzó la cotización de las nuevas acciones. Con ello, el capital social de QUABIT se fijó en 25.258.460 euros dividido en 50.516.920 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

Aumento de capital con cargo a reservas

El 6 de julio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas, procedió a ejecutar el aumento de capital con cargo a reservas. Las nuevas acciones se asignaron gratuitamente a los accionistas de la Sociedad. A cada acción se asignó un (1) derecho de asignación gratuita y fueron necesarios veinte (20) derechos para recibir una acción nueva de la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior el capital social de QUABIT se aumentó en 1.262.209 euros, hasta la cifra de 26.520.669 euros.

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

A continuación se incluye una tabla con las inversiones realizadas por Grupo QUABIT en los últimos años:

| <i>(en miles de euros)</i> | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Inversiones financieras | 3 | 60 | - |
| Inversiones inmobiliarias | - | - | - |
| Inmovilizado material e inmaterial | 455 | 3 | 14 |
| Compras de suelo | - | 253 | - |
| Costes de proyectos de promoción | 3.446 | - | - |
| Costes de urbanización | 690 | 28 | 1.328 |
| Total inversión | 4.594 | 344 | 1.342 |

La política de inversiones de QUABIT ha cambiado de forma relevante desde el año 2013 hasta la fecha actual. Esta política estaba condicionada desde el inicio de la crisis y hasta finales del año 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 llevó al Grupo QUABIT a centrar su estrategia en los años de la crisis 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 dio prioridad al objetivo de conseguir

una adecuada estructura financiera y patrimonial y dejó en un segundo plano el desarrollo de nuevas inversiones que precisaran de la obtención de recursos adicionales. Por ello, el Grupo QUABIT focalizó 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 supusieron unos importes de 1.328 y 28 miles de euros en los años 2013 y 2014, respectivamente. En el año 2015 el importe de las obras de urbanización ejecutadas ha ascendido a 690 miles de euros.

El proceso de reestructuración de endeudamiento que se acometió en el año 2013, que se desarrolla en detalle en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, así como los que anteriormente se habían acometido, 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 fueron factores clave para que, junto con las medidas indicadas en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro, Grupo QUABIT se encontrara a finales de 2014 con una situación patrimonial saneada.

Entre las medidas que se implementaron dentro del proceso de Reestructuración de la Deuda, algunas de las entidades financieras libraron la deuda asociada a determinados activos. Es decir, se canceló la deuda y la hipoteca asociada a esos activos, con lo que quedaron 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.

Con ello se dieron las condiciones de disponibilidad de activos para su desarrollo y de generación de recursos para financiar nuevos proyectos y el Grupo QUABIT retomó su actividad inversora a finales del año 2014. Esta situación se consolidó durante el año 2015 con el acuerdo de reestructuración de deuda con SAREB, que, además de los positivos impactos patrimonial y financiero, también dejaba libres de carga hipotecaria, al final del año 2015, activos para su venta y desarrollo. A ello se ha unido el efecto de la captación de recursos a través de las ampliaciones de capital realizadas durante el año 2015.

Con este cambio de situación Grupo QUABIT estaba en condiciones de plantear su futuro con una base sólida financiera y patrimonial y elaboró un Plan de Negocio para el horizonte temporal 2015-2020, considerando las nuevas perspectivas del sector y de la economía española. Este Plan de Negocio, que se explica detalladamente en el apartado 6.1.2 del presente Documento de Registro, se hizo público en octubre de 2015. En este Plan de Negocio se indicaban, entre otros

aspectos, los planteamientos de inversión de Grupo QUABIT en este horizonte temporal, que marcan como objetivo:

- Realizar compras de suelo para desarrollo de promoción residencial en zonas geográficas que se han identificado como de potencial crecimiento de demanda.
- Desarrollar promociones residenciales, tanto en suelos en cartera como en suelos adquiridos dentro del plan de inversiones citado anteriormente, que supondrían realizar la entrega en el entorno de 3.037 viviendas.

Las inversiones acometidas en el periodo 2013-2015 han sido:

- a) 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. El Valor Neto Contable del anticipo entregado para señalar la operación (sin considerar el valor del IVA asociado al anticipo) fue de 253 miles de euros y el desembolso pendiente previsto totalizaba 2.880 miles de euros, pendiente de la determinación definitiva de la edificabilidad adquirida. Esta compra se ha perfeccionado en el año 2016 y el desembolso realizado, una vez concretada la edificabilidad resultante, ha sido de 2.391 miles de euros. Actualmente este suelo es, por tanto, propiedad de Grupo QUABIT y en él se está desarrollando una promoción de 12 viviendas.
- b) En el primer trimestre de 2015 el Grupo QUABIT comenzó 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. Esta promoción se terminó en abril de 2016 y está actualmente en fase de entrega. A 30 de septiembre de 2016 se habían entregado 44 viviendas y 8 tenían contrato firmado y estaban pendientes de entrega.

5.2.2 Descripción de las inversiones principales del Emisor actualmente en curso

Grupo QUABIT ha iniciado en 2016 promociones de viviendas tanto sobre suelos de su cartera que quedaron libres de carga en los procesos de reestructuración como de los suelos que se han adquirido en los últimos años. Así, tal como se indica en el apartado 20.6.B, QUABIT ha puesto en el mercado 304 viviendas nuevas durante el año 2016, repartidas en 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales y con una amplia gama de precios.

En concreto, las nuevas promociones son: Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid); Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara); Quabit Aguas Vivas (VPO en Guadalajara); Quabit San Feliú (viviendas en altura en Sant Feliú de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf

(viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga). A fecha 30 de septiembre de 2016 dichas promociones se están comercializando activamente y hay 97 viviendas en estado de pre-venta. A la fecha de publicación de este Documento de Registro se ha iniciado la fase de construcción de la promoción Quabit Aguas Vivas (VPO en Guadalajara). Esta promoción se desarrolla sobre suelo propiedad de Quabit Aguas Vivas, S.L., sociedad de la que QUABIT adquirió el 100% de las participaciones por un valor de 3.000 euros. La promoción consta de 116 viviendas de dos a cuatro dormitorios con piscina, zonas verdes y área de juegos infantiles. Está prevista su entrega para el primer trimestre de 2018.

Tanto esta última promoción como la de Boadilla del Monte se desarrollan sobre suelos adquiridos en el año 2016. El resto de promociones se están desarrollando sobre suelos preexistentes en cartera.

A 30 de noviembre de 2016 (sin que se disponga de información más reciente al respecto) existen compromisos firmes de compraventa de estas 5 nuevas promociones por un total de 139 viviendas, lo que supone un 45,73% de las 304 unidades totales a la venta.

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 2015.

Se describen a continuación las principales inversiones futuras con compromisos en firme:

Compromisos de compra de suelo

A 30 de septiembre de 2016 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, 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 desembolsados por el Grupo QUABIT en relación con estos compromisos de compra de suelo se contabilizan como "anticipos a proveedores". A 31 de diciembre de 2015 el valor neto de deterioro de estos anticipos ascendía a 589 miles de euros y los compromisos pendientes de desembolso a 13.501 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, 253 miles de euros correspondían al anticipo entregado para la adquisición de suelo en Boadilla del Monte. Los compromisos de pago ascendían a 31 de diciembre de 2015 a 13.501 miles de euros. Tal como se indicaba anteriormente la adquisición de este suelo se perfeccionó en el año 2016 y el importe adicional desembolsado (incluido en el importe de 13.501 miles de euros) fue de 2.391 miles de euros. Adicionalmente Grupo QUABIT debe desembolsar un importe de 342 miles de euros en concepto de monetización de la cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento de la localidad.
- b) En cuanto al resto de compromisos, hasta los citados 13.501 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 significativo, dado que su valor neto de deterioro es de 336 miles de euros.

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. No se han registrado pérdidas por este concepto ni en el año 2014 ni en el año 2015.

Nuevos compromisos de compra de suelo adquiridos en el año 2016

El 20 de junio de 2016 se ha otorgado escritura de compra de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Residencial Aguas Vivas, S.L., que posteriormente modificó su denominación a Quabit Aguas Vivas, S.L., propietaria de un suelo en la parcela RC-17 el sector Aguas Vivas en Guadalajara capital, con una edificabilidad total de 17.936 metros cuadrados para la promoción de 116 viviendas en altura. El coste total de la adquisición de las participaciones fue de 3.000 euros y el importe pendiente de desembolso correspondiente al suelo, incluido en el saldo de acreedores de la sociedad adquirida es de 2.278 miles de euros. No ha habido compromisos adicionales de compra de suelo hasta la aprobación de este Documento de Registro.

Contratos de construcción

La cartera de pedidos de la actividad constructora presenta la siguiente composición:

| | 2015 | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| POR TIPOLOGIA DE OBRAS | | | |
| Urbanización | 35.172.476 € | 35.967.208 € | 35.967.208 € |
| | 35.172.476 € | 35.967.208 € | 35.967.208 € |
| POR SITUACION | | | |
| Contratos en curso: | | | |
| Obra realizada | 34.543.547 € | 35.338.279 € | 35.338.279 € |
| Obra pendiente de realizar | 628.929 € | 628.929 € | 628.929 € |
| Total | 35.172.476 € | 35.967.208 € | 35.967.208 € |

La totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de cada uno de los tres años corresponde a contratos por obras de urbanización de suelo. Dichos contratos están respaldados por la adjudicación por parte del Ayuntamiento de la localidad en que se realiza la actuación, sobre la base de una proposición jurídica económica que establece la retribución que corresponde al agente urbanizador por el desarrollo de las obras. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, se inician las obras de urbanización y se van realizando las facturaciones en función del avance de obra a los distintos propietarios del suelo. Durante el desarrollo de las obras de urbanización se pueden producir requerimientos adicionales por parte del Ayuntamiento o puede plantearse la necesidad de realizar modificaciones sobre el proyecto inicial. Esos trabajos

adicionales se comunican al Ayuntamiento otorgante y se solicita a éste una retasación de los trabajos que permita realizar una facturación adicional. Una vez aprobada la retasación de los trabajos adicionales ésta se hace pública y habilita al agente a emitir las facturaciones adicionales.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la práctica totalidad de las obras de urbanización están terminadas.

Al 31 de diciembre de 2015 existe un importe de Obra ejecutada pendiente de certificar de 3.175 miles de euros (4.080 miles de euros a 31 de diciembre de 2014). La obra ejecutada pendiente de certificar corresponde, fundamentalmente, a la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada del sector Playa de Almenara, que se encuentra en situación de reconsideración de algunos de los instrumentos de planeamiento.

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 la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. ("**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 verificó 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 relación con el citado conflicto cabe destacar que, en aras a la obtención de una resolución extrajudicial, (i) con fecha 30 de mayo de 2016, se presentó de común acuerdo con los demandados un escrito mediante el cual ponían de manifiesto que estaban manteniendo negociaciones para llegar a una solución amistosa del citado litigio y solicitaban la suspensión del proceso por un plazo de 60 días; (ii) que se acordó suspender el curso de los autos por plazo de 60 días, computados desde el día siguiente a la notificación de la referida resolución; (iii) que por parte de QUABIT se redactó un borrador de acuerdo en los términos definidos conjuntamente con el Ayuntamiento de Alboraya y EGUSA que ha sido remitido para su revisión, estando pendiente en la actualidad de sus comentarios.

El referido borrador de acuerdo consistía básicamente en que: (i) EGUSA y el Ayuntamiento de Alboraya reconozcan expresamente adeudar a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. 23.434.848,50 euros además de los intereses devengados desde la interposición de la reclamación previa en vía administrativa de 8 de agosto de 2014 y que se seguirán devengando hasta el efectivo cobro del crédito a favor de Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., y a saldar su deuda en plazo de dos años a contar desde la firma del acuerdo, mediante la entrega de aprovechamiento urbanístico en la UE-2, así como el aplazamiento del pago por un periodo de 2 años; (ii) para ello se comprometerían a tramitar el desarrollo de La UE-2, de forma diligente y en el menor plazo posible, y a novar la Hipoteca otorgada por EGUSA en garantía de la deuda que mantiene con Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.

No obstante lo anterior y, dado que en el plazo de suspensión acordado de dos meses, no se ha logrado llegar a un acuerdo satisfactorio, la sociedad Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. solicitó el levantamiento de la suspensión mediante escrito presentado en fecha 28 de julio de 2016.

El acto de juicio se celebró el pasado día 17 de noviembre de 2016, habiéndose practicado toda la prueba propuesta por las partes y quedando visto el procedimiento para Sentencia.

La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 535/2016 ha sido notificada en fecha 29 de diciembre. En la misma, se reconoce la procedencia de la resolución instada por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. en febrero de 2014 y, por tanto, estima la resolución de los contratos y adenda suscritos entre Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. y EGUSA, y las condena a reintegrar los 23.434.848,50 € entregados por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Asimismo, acuerda imponer el pago de intereses de demora desde la declaración de la resolución contractual de 5 de febrero de 2014 y que a fecha de la Sentencia ascienden a 2.341.879,72 €.

En cuanto al Ayuntamiento de Alboraya, si bien la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 535/2016 estima la falta de legitimación pasiva del mismo, en ella se recoge la posible responsabilidad del citado Ayuntamiento al haber empleado las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. para otros fines distintos al pactado o, incluso, ser constitutivo de un enriquecimiento injusto o de

un supuesto de responsabilidad extracontractual. No obstante lo anterior, recomienda reclamar en la jurisdicción contencioso-administrativa, al entender que no es competente la jurisdicción civil.

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 2015 no hay registrado ningún deterioro relativo a este anticipo.

La Sociedad ha presentado la demanda de ejecución hipotecaria a los efectos de garantizarse el cobro de los 23.434.447,95 € entregados a EGUSA. Si bien la demanda ha sido turnada, aún no se ha dictado Auto de ejecución.

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 por absorción de dieciséis (16) sociedades del Grupo y dos (2) sociedades no participadas por la Sociedad realizada en el año 2008, extendió tanto su actividad como su zona de influencia geográfica, dado que las organizaciones fusionadas se complementaban unas con otras.

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 Integrados, S.L. | - | 99,99% | (ii) | Integración global |
| 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.

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 2015, 2014 y 2013 fundamentalmente en la Zona Centro, en la Comunidad Valenciana y en Cataluña y Aragón. 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, que ha tenido en el periodo analizado inmuebles de oficinas y residenciales 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 2015, 2014 y 2013:

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 2015, 2014 y 2013. 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 2015 y 2014. Los datos de 2015 y 2014 son auditados y los del año 2013 reexpresados y 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 2015 es la siguiente:

| (En euros) | Gestión de suelo | Promoción | Patrimonio | Otros | Total Consolidado |
|--|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos Ordinarios | | | | | |
| <i>Ventas externas</i> | 11.853.769 | 11.737.329 | 252.876 | 150.586 | 23.994.560 |
| Total ingresos | 11.853.769 | 11.737.329 | 252.876 | 150.586 | 23.994.560 |
| Aprovisionamientos | (45.555.964) | (5.738.397) | - | 664.904 | (50.629.457) |
| Otros ingresos de explotación | 54.947.185 | 555.022 | - | - | 55.502.207 |
| Variación de las provisiones de tráfico | 16.699.756 | 155.374 | - | 355.454 | 17.210.584 |
| Gastos del personal | - | - | - | (3.486.371) | (3.486.371) |
| Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado | - | - | - | (5.287.179) | (5.287.179) |
| Amortización | (4.801) | (45.024) | - | (80.193) | (130.018) |
| Otros gastos de explotación | (1.673.122) | (1.767.479) | (454.929) | (4.474.059) | (8.369.589) |
| Resultado De Explotación | 36.266.823 | 4.896.825 | (202.053) | (12.156.858) | 28.804.737 |
| Ingresos financieros | 181.476 | (6) | - | 10.111 | 191.581 |
| Gastos financieros | (8.337.857) | (971.295) | (460.594) | (239.266) | (10.009.012) |
| Deterioro de instrumentos financieros | (3.464.180) | - | - | - | (3.464.180) |
| Resultado financiero neto | (11.620.561) | (971.301) | (460.594) | (229.155) | (13.281.611) |
| Resultado de inversiones en asociadas | 670.284 | 13.938 | - | - | 684.222 |
| Resultado Antes De Impuestos | 25.316.546 | 3.939.462 | (662.647) | (12.386.013) | 16.207.348 |

A continuación se detallan los porcentajes relativos a cada línea de negocio del Grupo correspondientes a la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de diciembre de 2015:

| A 31 de diciembre de 2015 | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------|------------|---------|-------------------|
| | Gestión de suelo | Promoción | Patrimonio | Otros | Total Consolidado |
| Total ingresos | 49,4% | 48,9% | 1,1% | 0,6% | 100,0% |
| Resultado De Explotación | 125,9% | 17,0% | (0,7%) | (42,2%) | 100,0% |
| Resultado financiero neto | 87,5% | 7,3% | 3,5% | 1,7% | 100,0% |
| Resultado Antes De Impuestos | 156,2% | 24,3% | (4,1%) | (76,4%) | 100,0% |

Por su parte 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 | | | | | |
| <i>Ventas externas</i> | 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 |

A continuación se detallan los porcentajes relativos a cada línea de negocio del Grupo correspondientes a la Cuenta de Resultado Consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de diciembre de 2014:

A 31 de diciembre de 2014

| | Gestión de suelo | Promoción | Patrimonio | Otros | Total Consolidado |
|-------------------------------------|------------------|-----------|------------|-------|-------------------|
| Total ingresos | 73,1% | 26,4% | 0,4% | 0,1% | 100,0% |
| Resultado De Explotación | 96,6% | (1,8%) | 5,0% | 0,3% | 100,0% |
| Resultado financiero neto | 82,3% | 11,7% | 5,6% | 0,4% | 100,0% |
| Resultado Antes De Impuestos | 99,2% | (5,9%) | 6,4% | 0,3% | 100,0% |

Por último, 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 Reexpresados no auditado |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--|
| RESULTADO | | | | | |
| INGRESOS ORDINARIOS | | | | | |
| <i>Ventas externas</i> | 155.587.753 | 22.485.247 | 1.157.155 | 446.252 | 179.676.407 |
| Total ingresos | 155.587.753 | 22.485.247 | 1.157.155 | 446.252 | 179.676.407 |
| Aprovisionamientos | (386.492.818) | (48.684.061) | - | 5.532.165 | (429.644.714) |
| Otros ingresos de explotación | 184.349.823 | 3.171.073 | 4.786.852 | 10.184.887 | 202.492.635 |
| Variación de las provisiones de tráfico | 90.307.766 | 840.223 | - | 1.922.196 | 93.070.185 |
| 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 | (7.479) | (70.135) | - | (124.921) | (202.535) |
| Deterioro del fondo de comercio | - | - | - | (3.480.969) | (3.480.969) |
| Otros gastos de explotación | (2.117.248) | (2.236.652) | (575.689) | (5.661.683) | (10.591.272) |
| Resultados por venta de inmovilizado | - | - | (12.530.278) | (378.254) | (12.908.532) |
| Resultado por operaciones con participaciones de empresas del grupo | - | - | - | 2.221.442 | 2.221.442 |
| Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable | - | - | (196.900) | - | (196.900) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 24.096.241 | (24.494.305) | (7.358.860) | 7.193.210 | (563.714) |
| Ingresos financieros | 41.029.338 | (1.424) | - | 2.286.127 | 43.314.041 |
| Gastos financieros | (23.094.896) | (2.809.234) | (1.332.157) | (692.016) | (27.928.303) |
| Deterioro de instrumentos financieros | (2.966.971) | - | - | - | (2.966.971) |
| Resultado financiero neto | 14.967.471 | (2.810.658) | (1.332.157) | 1.594.111 | 12.418.767 |
| Resultado de inversiones en asociadas | (4.856.025) | (58.803) | - | - | (4.914.828) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 34.207.687 | (27.363.766) | (8.691.017) | 8.787.321 | 6.940.225 |
| BALANCE | | | | | |
| Inversiones Inmobiliarias | - | - | 21.046.900 | - | 21.046.900 |
| Inmovilizado material y activos intangibles | 17.000.742 | 66.132 | 13.126 | 435.285 | 17.515.285 |
| Existencias | 345.740.417 | 89.459.338 | - | - | 435.199.755 |
| Resto | 120.587.921 | 20.683.473 | 6.330.837 | 222.236 | 147.824.467 |
| TOTAL ACTIVO | 483.329.080 | 110.208.943 | 27.390.863 | 657.521 | 621.586.407 |
| Pasivos del segmento | 504.512.836 | 91.899.529 | 32.829.278 | 16.495.236 | 645.736.879 |
| TOTAL PASIVO | 504.512.836 | 91.899.529 | 32.829.278 | 16.495.236 | 645.736.879 |

A continuación se detallan los porcentajes relativos a cada línea de negocio del Grupo correspondientes a la Cuenta de Resultado Consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de diciembre de 2013:

A 31 de diciembre de 2013

| | Gestión de suelo | Promoción | Patrimonio | Otros | Total Consolidado |
|-------------------------------------|------------------|-----------|------------|------------|-------------------|
| Total ingresos | 86,6% | 12,5% | 0,6% | 0,2% | 100,0% |
| Resultado De Explotación | (4.274,6%) | 4.345,2% | 1.305,4% | (1.276,0%) | 100,0% |
| Resultado financiero neto | 120,5% | (22,6%) | (10,7%) | 12,8% | 100,0% |
| Resultado Antes De Impuestos | 492,9% | (394,3%) | (125,2%) | 126,6% | 100,0% |

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 vinculados 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:

| <i>Importes en euros</i> | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | 2013 (Reexpresado) |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Ventas a entidades financieras | | | |
| Venta de suelo | 11.674.652 | 40.372.124 | 151.532.619 |
| Venta de edificaciones | - | 5.041.800 | 21.712.000 |
| Ingresos de contratos de construcción | - | - | - |
| Alquiler de inmuebles | - | - | - |
| Prestación de servicios | - | - | - |
| | 11.674.652 | 45.413.924 | 173.244.619 |
| Resto de ventas | | | |
| Venta de suelo | 771.807 | - | 4.055.134 |
| Venta de edificaciones | 11.737.329 | 9.519.015 | 773.247 |
| Ingresos de contratos de construcción | (592.690) | - | - |
| Alquiler de inmuebles | 252.876 | 227.441 | 1.157.155 |
| Prestación de servicios | 150.586 | 61.939 | 446.252 |
| | 12.319.908 | 9.808.395 | 6.431.788 |
| Ventas totales | | | |
| Venta de suelo | 12.446.459 | 40.372.124 | 155.587.753 |
| Venta de edificaciones | 11.737.329 | 14.560.815 | 22.485.247 |
| Ingresos de contratos de construcción | (592.690) | - | - |
| Alquiler de inmuebles | 252.876 | 227.441 | 1.157.155 |
| Prestación de servicios | 150.586 | 61.939 | 446.252 |
| | 23.994.560 | 55.222.319 | 179.676.407 |

- En el año 2013 se recoge en el Resultado un efecto positivo adicional, que no se manifiesta en igual medida en los años siguientes. Dentro de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero, se habilitó 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 supuso un ingreso de 12.827 miles de euros que se recoge, en positivo, en 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. 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 1 de enero de 2013 a ser de 0,6 millones de m² edificables a 31 de diciembre de 2015. Adicionalmente el Grupo cuenta con 5,2 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 2015, 2014 y 2013 han sido 84, 92 y 223 respectivamente. Del total de 426 unidades entregadas en estos tres años, 231 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 sigue 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 adquisición en los últimos dos meses de dos suelos, uno en Boadilla del Monte (Madrid) y otro 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, como ya se ha hecho durante el año 2016, 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. Como se ha indicado anteriormente, en el año 2016 se han culminado los procesos de compra de suelos finalistas.

(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. Desde finales del año 2015 QUABIT está trabajando en los sectores donde está ya presente y que tienen mayor potencial. Se han constituido agrupaciones, se han contratado arquitectos y abogados urbanistas externos y se han retomado las reuniones con la administración para relanzar los desarrollos urbanísticos.

(d) Suelo finalista

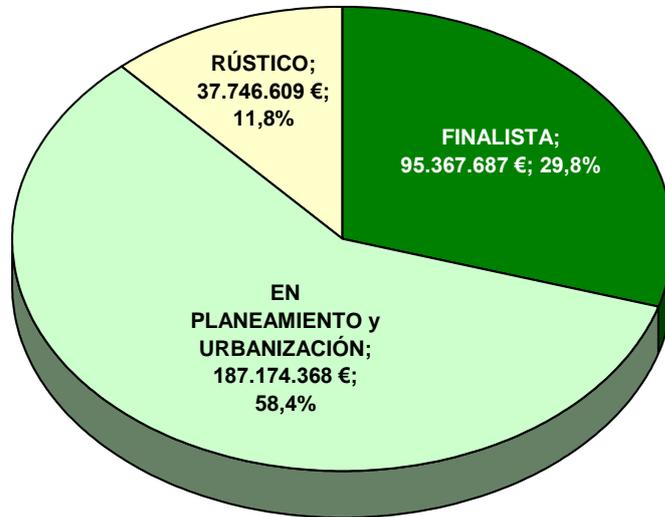
Una vez culminado el desarrollo urbanístico de los suelos y obtenida su transformación en suelo finalista, apto para la promoción y construcción, QUABIT inicia la comercialización del mismo a terceros, cuando no es identificado como un suelo a desarrollar en promoción por la Sociedad.

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

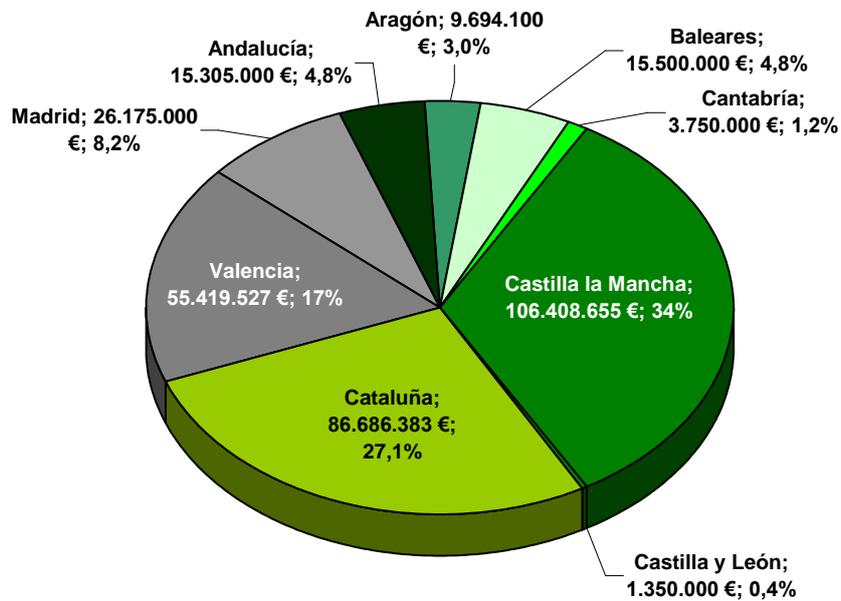
B. Cartera de suelo

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 valoró la cartera de activos inmobiliarios de QUABIT y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2015. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 30 de septiembre de 2016, 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 0,6 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,2 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 2015, de 320 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:

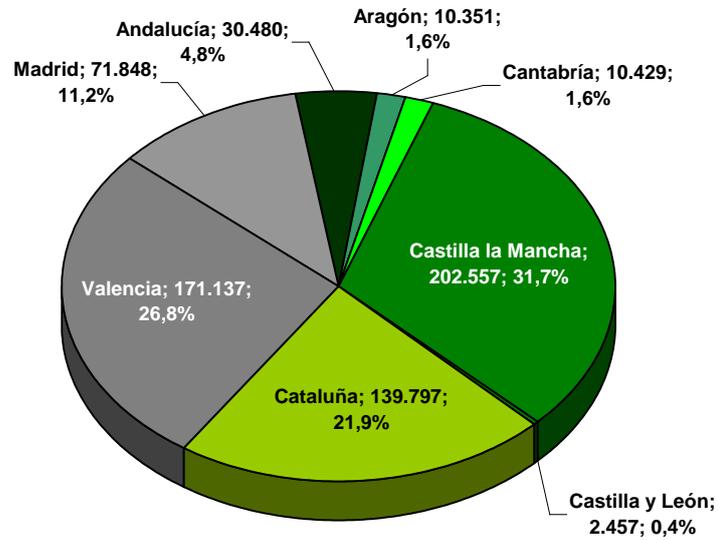
Desglose de Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico (Euros)



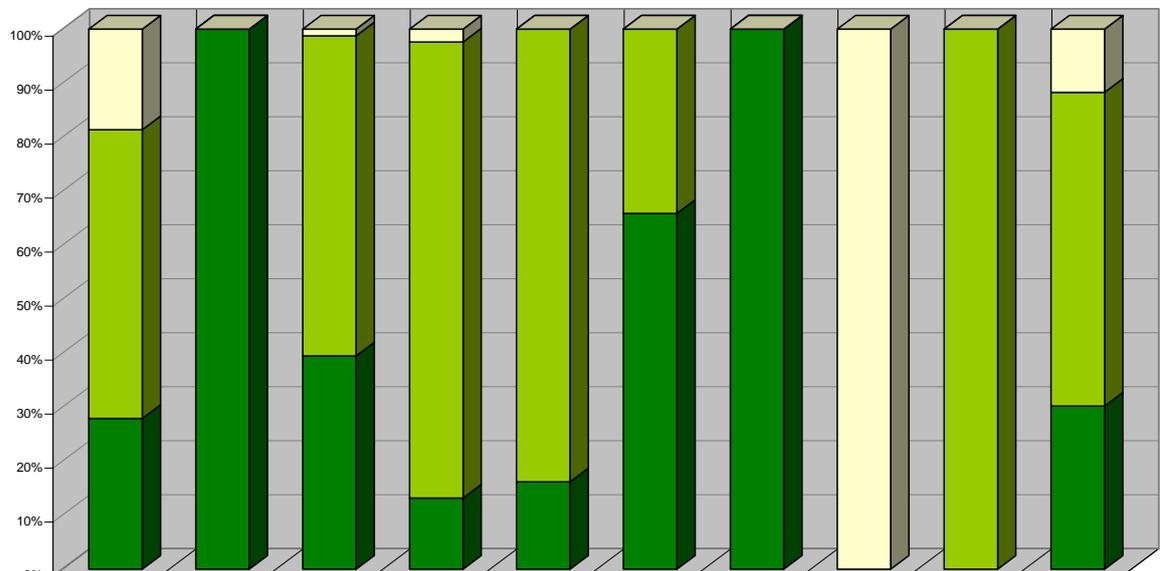
Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)



Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m² de techo)



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



| | CASTILLA LA MANCHA | CASTILLA Y LEÓN | CATALUÑA | VALENCIA | MADRID | ANDALUCÍA | ARAGÓN | BALEARES | CANTABRÍA | TOTALES |
|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| FINALISTA | 29.696.000 € | 1.350.000 € | 33.026.383 € | 7.291.204 € | 4.230.000 € | 10.080.000 € | 9.694.100 € | 0 € | 0 € | 95.367.687 € |
| PLANEAMIENTO | 56.897.040 € | 0 € | 52.550.000 € | 46.807.328 € | 21.945.000 € | 5.225.000 € | 0 € | 0 € | 3.750.000 € | 187.174.368 € |
| RÚSTICO | 19.815.615 € | 0 € | 1.110.000 € | 1.320.994 € | 0 € | 0 € | 0 € | 15.500.000 € | 0 € | 37.746.609 € |
| TOTALES | 106.408.655 € | 1.350.000 € | 86.686.383 € | 55.419.527 € | 26.175.000 € | 15.305.000 € | 9.694.100 € | 15.500.000 € | 3.750.000 € | 320.288.664 € |

Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones a 30 de septiembre de 2016, así como el valor de mercado, según los valores del informe de valoración a 31 de diciembre de 2015 que corresponde a dichos suelos:

| Concepto | (en millones de euros) |
|--|------------------------|
| Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas | 49,1 |
| Derechos urbanísticos pendientes de asignación | 3,7 |
| Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización | 11,6 |
| Total derechos sobre suelo | 64,4 |

La valoración que se recoge en la tabla anterior es el valor de mercado del activo subyacente en cada uno de los conceptos. De esta forma:

Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas: valor de mercado del activo que garantiza algunas cuentas a cobrar. Su consolidación en la cartera de activos del Grupo se producirá en el caso del incumplimiento del pago por parte del deudor. La mayor parte de este importe corresponde al derecho de cobro ostentado frente a EGUSA. Ver apartado 5.2.3 de este Documento de Registro.

Derechos urbanísticos pendientes de asignación: Son derechos de edificabilidad reconocidos por ayuntamientos en contraprestación de actuaciones urbanísticas, que están pendientes de materializar en la concreción de las fincas específicas en que dicha edificabilidad sea asignada, momento en el que se podrá proceder a su inscripción registral. Estos derechos no tienen contrapartida pendiente de ejecución.

Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización: Corresponde a la valoración de la edificabilidad que se obtendrá a cambio de la realización de obras de urbanización. Su materialización se producirá en el momento en que las obras de urbanización estén finalizadas. En función del avance del planeamiento del sector al que corresponden estos derechos no es previsible su materialización a corto plazo.

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 aunque fundamentalmente depende de la localización de la promoción. En la actualidad QUABIT tiene en comercialización viviendas en un rango de precio que va desde 85.000 a 1.000.000 euros por vivienda. 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.

(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 actuará como gestor de la misma.

(c) Viviendas en comercialización

Adicionalmente a las 37 unidades de stock de producto terminado que el Grupo tiene a 30 de septiembre de 2016, durante el año 2016 se han puesto a la venta 304 viviendas nuevas, repartidas en 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales y con una amplia gama de precios.

En concreto, las nuevas promociones son: Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid); Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara); Quabit Aguas Vivas (VPO en Guadalajara); Quabit San Feliú (viviendas en altura en Sant Feliú de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga). A fecha 30 de septiembre de 2016 se han iniciado las obras de construcción de la promoción Quabit Aguas Vivas. Para mayor detalle, véase el apartado 5.2.2 del Documento de Registro.

A 30 de septiembre se han formalizado preventas por un total de 97 unidades de estas nuevas promociones. A 30 de septiembre de 2016 hay un total de 114 viviendas con compromiso de venta firmado con clientes (reserva o contrato): 17 corresponden a viviendas del stock de producto terminado y 97 a las nuevas

promociones. Las preventas de las nuevas promociones ascienden a 139 unidades a 30 de noviembre de 2016 (sin que se disponga de información más reciente al respecto), lo que supone un 45,73% de las 304 unidades totales que se han comenzado a comercializar en el año 2016.

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 como 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 información comercial básica se publican en la web de la Sociedad los datos de la promoción de manera que los interesados van dejando sus datos de contacto. Adicionalmente, 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: Mensualmente, se evalúan los resultados obtenidos y las impresiones recogidas en el punto de venta o en la página web 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.

(d) Datos operativos

En la siguiente tabla se incluyen los datos operativos más relevantes de la actividad de promoción residencial en los nueve primeros meses del año 2016 y en los años 2015, 2014 y 2013.

| PROMOCIÓN RESIDENCIAL | 30.09.2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| Preventas del periodo (viviendas) | 304 | 110 | 92 | 223 |
| Entrega de viviendas (unidades) | 216 | 84 | 92 | 223 |
| Stock de viviendas (unidades) | 37 | 197 | 281 | 373 |
| Cartera de preventas a fecha | 114 | 26 | - | - |
| Importe cifra de negocio (miles de euros) | 24.701 | 11.737 | 14.561 | 22.485 |

El stock consolidado de viviendas terminadas del Grupo QUABIT a 30 de septiembre de 2016 ha disminuido hasta las 37 viviendas terminadas. De ellas, 12 corresponden a la promoción Los Tilos III en Zaragoza, promoción que ha sido terminada en el año 2016. Con ello el stock que podríamos clasificar como residual (proveniente de promociones terminadas antes de 2015) ha quedado reducido a 25 unidades. Estas 25 unidades corresponden a stock de producto terminado que, o bien está libre de cargas o tiene acuerdos de comercialización que permitirán agilizar su venta. Con ello, QUABIT culminará, a corto plazo, el proceso de liquidación de su stock de producto terminado.

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 30-sept-16 | | |
|--|-----------------|---------------|
| | Unidades | % |
| 1ª residencia | 37 | 100,0% |
| 2ª residencia | 0 | 0,0% |
| TOTAL | 37 | 100,0% |

| Stock por Comunidad Autónoma 30-sept-16 | | |
|--|-----------------|---------------|
| | Unidades | % |
| Aragón | 12 | 32,43% |
| Castilla-La Mancha | 17 | 45,95% |
| Comunidad Valenciana | 0 | 0,00% |
| Madrid | 8 | 21,62% |
| TOTAL | 37 | 100,0% |

Knight Frank ha llevado a cabo las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015 con la metodología que se resume en la Sección I.1.d) 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 30 de septiembre de 2016 es el siguiente:

| Promoción (En unidades) | Tipología | Año de final de obra | Unidades totales de la promoción | Stock a 30 de septiembre de 2016 |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------|---|---|
| Las Cañas - S2 UTE RBS - Guadalajara | 1ª Residencia | 2008 | 37 | 17 |
| La Gavia - Madrid | 1ª Residencia | 2007 | 90 | 1 |
| Villaverde - Madrid | 1ª Residencia | 2007 | 42 | 7 |
| Zaragoza Tilos 3 - Zaragoza | 1ª Residencia | 2016 | 56 | 12 |
| TOTAL | | | 225 | 37 |

En cuanto a la evolución de la cartera de preventas durante estos años (viviendas con compromiso de compra por parte del cliente, mediante reserva o contrato) puede observarse que en los años 2013 y 2014 el valor era 0. Esta situación derivaba del hecho de que todas las viviendas en comercialización procedían de promociones terminadas en años anteriores por lo que el momento de la venta y de la entrega coincidían. Asimismo, las viviendas en comercialización coincidían con las viviendas en stock. A partir de 2015, con la puesta en marcha de la comercialización de la promoción Los Tilos III el grupo vuelve a contar con cartera de preventas.

En el año 2016 Grupo QUABIT ha puesto en el mercado 304 viviendas nuevas repartidas en 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales y con una amplia gama de precios.

En concreto, las nuevas promociones son: Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid); Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara); Quabit Aguas Vivas (VPO en Guadalajara); Quabit San Feliú (viviendas en altura en Sant Feliú de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga).

Así, la nueva cartera comercial de QUABIT incluye viviendas desde 85 miles de euros a más de 1,2 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol.

A fecha 30 de septiembre de 2016 dichas promociones se están comercializando activamente y hay 97 viviendas en estado de pre-venta (139 a 30 de noviembre). Las restantes 17 viviendas de la cartera de preventas a esa fecha corresponden a stock de producto terminado. Es decir, a 30 de septiembre de 2016 están en comercialización 227 viviendas (20 del stock de producto terminado y 207 de las nuevas promociones puestas en marcha a en el año 2016).

A 30 de septiembre de 2016 la edificabilidad destinada a promoción residencial es de 56.358 m²t, según el siguiente detalle:

| | Edificabilidad (m2t) |
|---|----------------------|
| Nuevas promociones vivienda libre | 32.386 |
| Nuevas promociones VPO | 14.300 |
| Total nuevas promociones (*) | 46.686 |
| Stock (libre) | |
| Viviendas y anejos | 7.193 |
| Locales | 2.063 |
| garajes | 337 |
| Trasteros | 79 |
| Total stock | 9.672 |
| Total nuevas promociones más stock | 56.358 |

(*) La edificabilidad de estas nuevas promociones está incluida en los 639.056 m2t de edificabilidad total de la cartera de suelo del Grupo a 30 de septiembre de 2016

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 este sentido, para 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.

No se han realizado promociones de este tipo en los últimos tres años y a 30 de septiembre de 2016 no existen promociones no residenciales en curso o terminadas.

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 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 2015 era del 36% y 100%, respectivamente.

Grupo QUABIT ha realizado la venta de parte de sus activos patrimoniales durante el periodo de análisis, en procesos de entrega de activos asociados a sus procesos de refinanciación. En la siguiente tabla se resumen los datos de esas operaciones (sin considerar los efectos de quita de deuda).

| (Miles de euros) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------------|------|------|---------|----------|
| Precio de venta | - | - | 3.543 | 14.530 |
| Baja en valor razonable | - | - | (2.747) | (26.826) |
| Beneficio/(pérdida) en venta | - | - | 796 | (12.296) |

La venta de 2014 corresponde a la venta a una entidad financiera de un edificio de viviendas en alquiler en Sagunto (Valencia).

Las ventas de 2013 corresponden a un edificio de viviendas en Alovera (Guadalajara), un edificio de oficinas en Hospitalet (Barcelona) y la entrega de unos locales comerciales en Canet (Valencia).

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 perspectivas del sector Inmobiliario que, tras nueve años de caída, comenzó a mostrar síntomas de recuperación a finales del año 2014 y está actualmente en una

fase 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 QUABIT cuya actividad es la promoción inmobiliaria (residencial y no residencial) y el desarrollo de suelo.

En este nuevo ciclo de crecimiento en el sector, el posicionamiento de QUABIT se sustenta en los siguientes elementos:

- La experiencia de más de 20 años en el sector: 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.
- El Equipo Directivo experto en el sector inmobiliario español y de los pocos que ha resistido la crisis.
- Los activos de QUABIT, que ofrecen una elevada exposición a los incrementos de precio del mercado inmobiliario.
- La posición patrimonial y financiera reforzada que ha resultado de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento de 2013 y 2015 (SAREB) y de la ampliación de capital ejecutada en diciembre de 2015.

Estrategia del Negocio

Teniendo como referencia este entorno macroeconómico y su situación de partida, QUABIT publicó en octubre de 2015 su Plan de Negocio 2015-2020 en el que desarrolló su estrategia para este periodo. Los puntos de referencia de este Plan son los siguientes:

- Focalización de la actividad en la promoción residencial que está previsto que suponga un 95% del total de la cifra de negocio del periodo mediante la entrega de aproximadamente 3.000 viviendas. El resto de la cifra de negocio corresponderá a ventas selectivas de suelo de uso no residencial.
- El desarrollo de las promociones se realizará tanto sobre activos en cartera de QUABIT como en suelos adquiridos. Para ello el Grupo contempla un plan de inversiones por un valor total de 470 millones de euros. Aproximadamente una cuarta parte de las unidades a entregar en el periodo corresponden a promociones desarrolladas sobre suelos actualmente en

cartera.

- El plan de inversiones contempla la adquisición de suelo en Madrid y su área metropolitana, la zona del corredor del Henares y su extensión hasta Zaragoza, determinadas zonas de Cataluña y Valencia y en la Costa el Sol.
- La financiación de las nuevas inversiones se realizará a través de: ampliaciones de capital; financiación de fondos internacionales y recursos propios generados por la actividad. Los costes de ejecución de los proyectos se financiarán a través de préstamos promotor bancarios.

Este plan de negocio se desarrolla sobre la base de un balance estabilizado que tiene como principales elementos: descuentos de deuda fruto del acuerdo de reestructuración alcanzado con las entidades financieras, por un importe aproximado en ese periodo de 84 millones de euros; la posibilidad de cancelación de deuda bancaria por importe de 63 millones de euros mediante daciones en pago; la reducción del stock de producto terminado con la correspondiente cancelación de deudas por acuerdos comerciales y la activación progresiva de los créditos fiscales de la compañía. Por otra parte, se considera la retribución al accionista vía dividendos.

QUABIT ha puesto en marcha este Plan de Negocio y ha adquirido en el año 2016 dos suelos, uno en Boadilla del Monte (Madrid) y otro en Guadalajara capital. Asimismo, en el año 2015 inició una promoción de 56 viviendas en Zaragoza capital que ya está terminada y en fase de entrega y en el año 2016 ha sacado a la venta más de 300 viviendas en 5 promociones en diversas ubicaciones del área objetivo identificada en el Plan. De estas 5 promociones, 3 se desarrollan sobre suelos preexistentes en cartera y dos en los suelos adquiridos en el año 2016.

Teniendo en cuenta que los resultados de las nuevas promociones se registrarán en el momento de la entrega de las viviendas (dos-tres años después del inicio de los proyectos) es de esperar que en los primeros años del Plan el EBITDA sea negativo y que empiece a generarse EBITDA positivo a partir del tercer año. Sin embargo, en los primeros años del Plan será posible obtener beneficios por las quitas de deuda y la paulatina activación de créditos fiscales: el Grupo tiene acordadas condiciones de pago de su deuda que permitirán registrar en el futuro beneficios procedentes de quitas de deuda por importe de 55 millones de euros y tiene créditos fiscales no registrados en balance por importe de 183 millones de euros.

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 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.

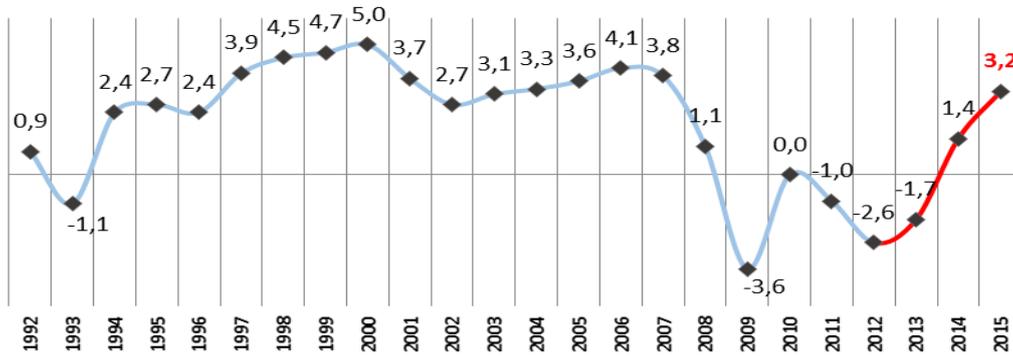
Tras siete años de la mayor crisis inmobiliaria en España, la estabilización llegó en 2014 y el año 2015 fue el del impulso definitivo del mercado. Tal y como apuntan los principales indicadores del sector, esta tendencia de recuperación se está reafirmando en 2016 apoyándose en el empuje de la demanda y en el regreso a la promoción residencial, y todo ello en un escenario de expansión del crédito. Los precios del mercado residencial se han reactivado, las compraventas están creciendo, el exceso de oferta se va eliminando, los visados de obra repuntan de manera intensa, y todo ello en un clima de mejora del crédito. España ha recuperado brillo como destino de inversión y el suelo ha dejado de ser un activo tóxico para convertirse en uno de los más apreciados por los inversores.

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

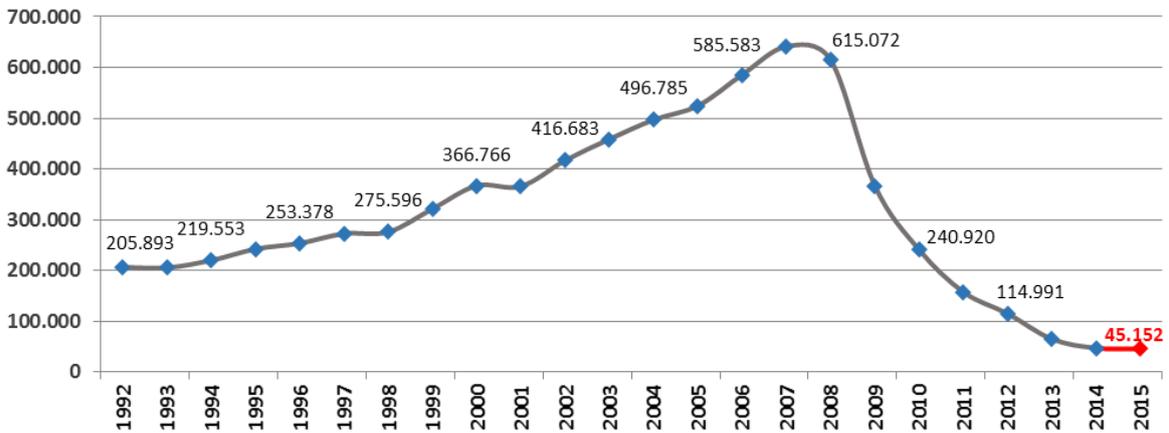
El retorno al crecimiento económico, la recuperación del mercado laboral y el clima de estabilidad financiera están aumentando los indicadores de confianza de los consumidores, inversores y mercados internacionales.

En los gráficos anexos se observa la evolución del PIB, de 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).

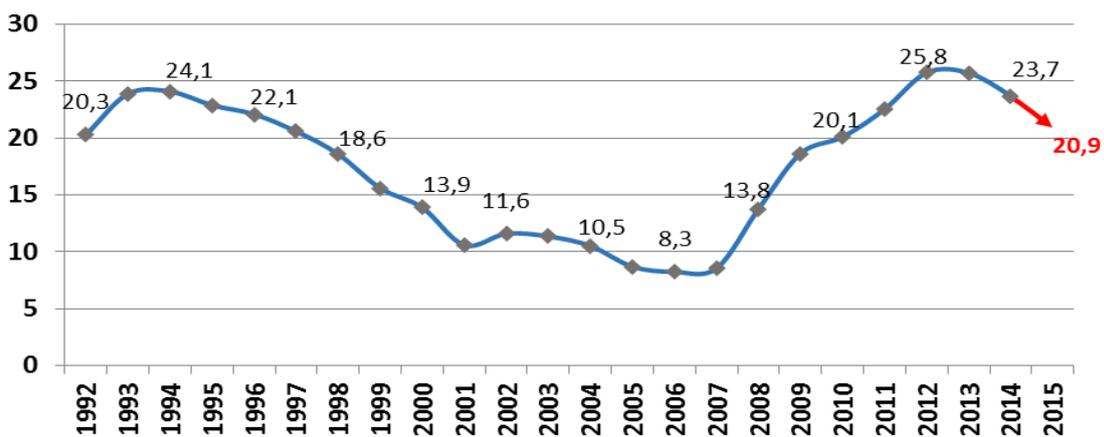
EVOLUCIÓN DEL PIB %



TASA DE DESEMPLEO %



CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS (Certificaciones Fin de Obra)



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 da señales positivas robustas. La dinámica de precios residenciales muestra una evolución positiva desde mediados de 2014, cuando comenzaron a observarse las primeras revalorizaciones.

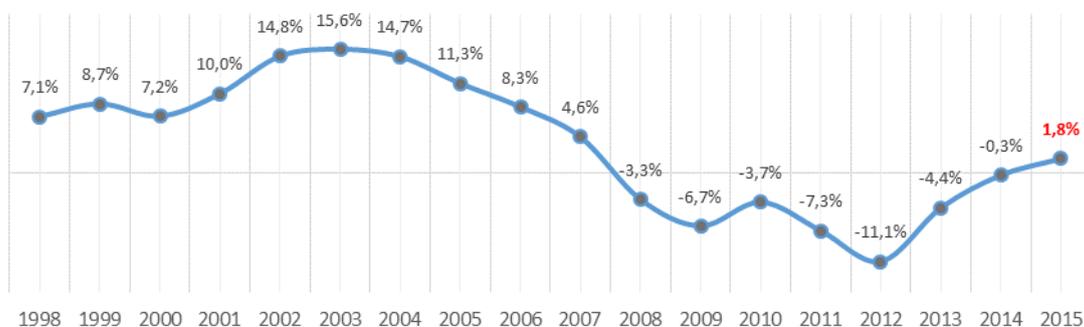
Conforme a los datos publicados por el Ministerio de Fomento, el precio del metro cuadrado de la vivienda libre se situó a finales de 2015 en 1.490,1 euros, lo que significa un incremento del 1,8% anual, y del 2,1% en términos reales, esto es descontado el efecto de la inflación. En el primer trimestre de 2016, el precio medio de la vivienda libre en España se ha situado en 1.492,4 euros por metro cuadrado, lo que supone un incremento del 0,2% a nivel trimestral e interanual del 2,4%.

Paralelamente, el Instituto Nacional de Estadística (INE) ha publicado que el precio de los pisos se encareció un 4,2% en el cuarto trimestre de 2015. Este incremento se debe, sobre todo, al impulso de la vivienda nueva, que se encareció un 5,8%, un punto y medio más que el trimestre anterior. El precio de los pisos ya sube, de forma interanual, en todas las autonomías de España. Destacan Madrid (7,3%), Baleares (7%) y Cataluña (5,9%). Las que presentan menor crecimiento son Aragón (0,7%), Castilla y León (0,9%) y Asturias (1,3%).

Para el Colegio de Registradores de la Propiedad el precio de la vivienda nueva y usada subió un 6,6% en 2015 tras anotar un crecimiento del 0,94% en el último trimestre del año. Por otro lado, el Consejo General del Notariado ha publicado que el importe del metro cuadrado se elevó un 2,7% interanual, con ascensos en 11 de las 17 comunidades autónomas.

En el mes de abril, la tasadora Tinsa pronosticaba que, para este año, el precio de las casas subirá de media un 5%. En Madrid y en Cataluña ya lo están haciendo entre el 7% y el 8%.

PRECIO m² VIVIENDA LIBRE. Ministerio de Fomento



(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

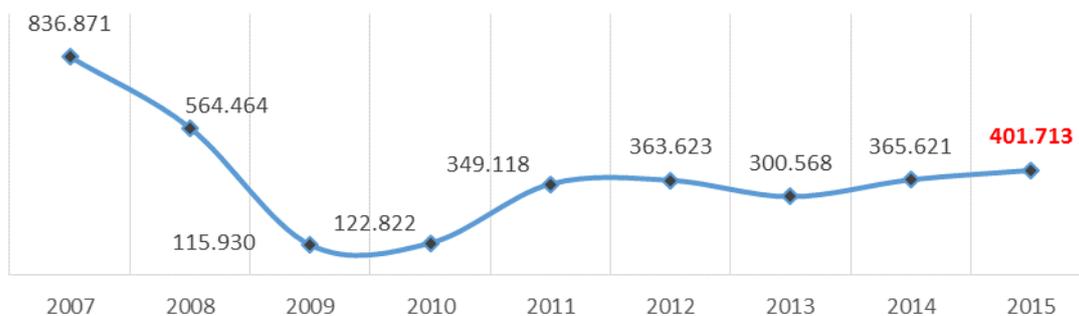
recuperación macroeconómica y la de los precios de la vivienda, el crecimiento del crédito, la elevada volatilidad de la Bolsa, la baja rentabilidad nominal de la renta fija a corto plazo y el peligro de incurrir en pérdidas en la de largo plazo.

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 aumento en el número de transacciones. La compraventa de viviendas aumentó un 9,8% durante 2015, hasta sumar 401.281 operaciones, encadenando así tres años consecutivos al alza y logrando su volumen máximo desde 2010, según la estadística del Ministerio de Fomento.

TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA. Ministerio de Fomento

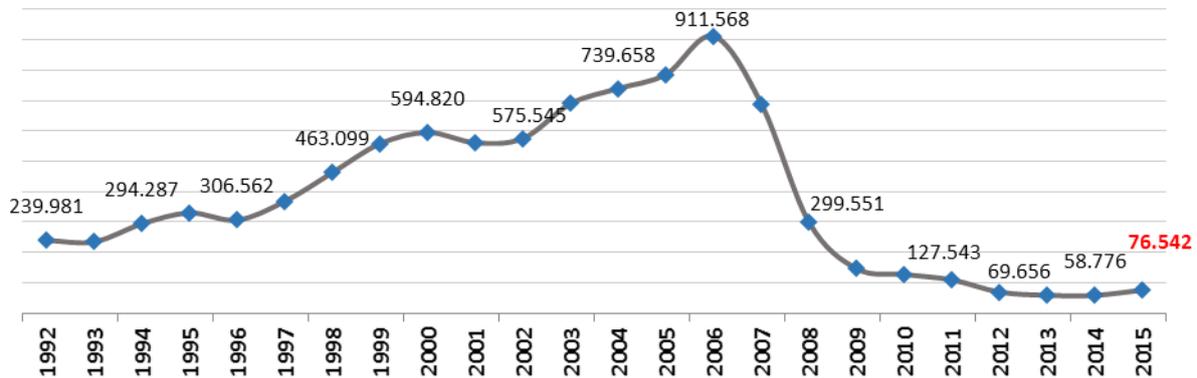


Para el Instituto Nacional de Estadística (INE), la compraventa de viviendas en España creció en 2015 un 11,1%. En total, 354.132 viviendas cambiaron de manos. Se trata del mayor repunte interanual registrado en ocho años y una subida muy superior a la experimentada en 2014, cuando se elevó el 2%, hasta 319.389 operaciones. Solo en el mes de diciembre, la venta de casas subió el 6,8% y encadenó así 16 meses en positivo. La venta de viviendas resucita y coge ritmo, aunque sigue lejos de los niveles anteriores a la burbuja inmobiliaria, cuando se comercializaban más del doble de casas al año que ahora.

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

El crecimiento de los visados confirma la necesidad de viviendas nuevas. En 2015 se han disparado un 42,5%, el mejor dato desde 2011 (Ministerio de Fomento).

VIVIENDAS VISADAS EN ESPAÑA. En Miles. MINISTERIO DE FOMENTO



(e) Crecimiento de las hipotecas

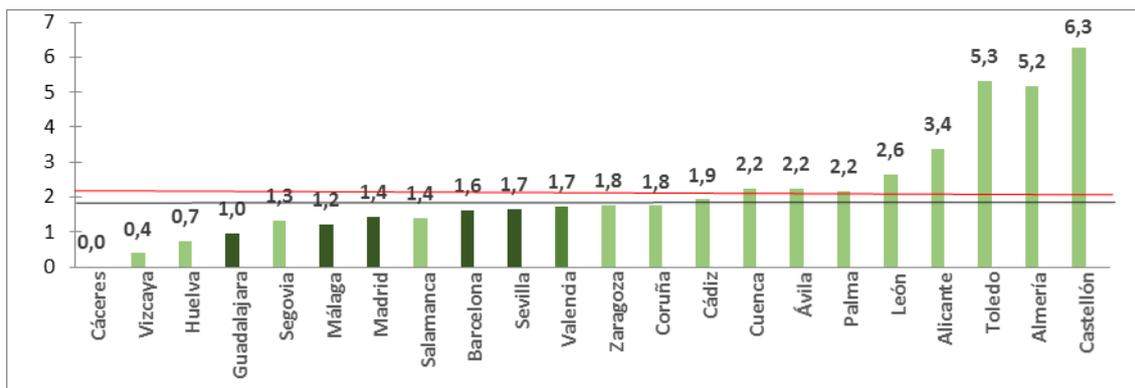
El comportamiento del sector financiero también contribuye a esta reactivación del mercado, los tipos de interés se mantienen en niveles históricamente bajos y la banca ha comenzado a relajar los criterios para prestar el dinero ante la necesidad de estimular su cuenta de resultados.

La firma de hipotecas sigue creciendo y ya son 24 meses así. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) procedentes de escrituras públicas realizadas en meses anteriores, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad se situó en 26.579 el pasado mes de mayo. Es un 34,1% más que en el mismo mes de 2015. El avance interanual de mayo, con el que las viviendas hipotecadas encadenan 24 meses consecutivos de ascensos, es casi 10 puntos superior al experimentado en abril, cuando la firma de hipotecas sobre viviendas subió un 24,6%. En los cinco primeros meses del año, la firma de hipotecas sobre viviendas acumula un repunte del 19,7%, con incrementos del 21,4% en el capital prestado y del 1,4% en el importe medio.

(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.

STOCK VIVIENDAS / PARQUE TOTAL VIVIENDAS (%). M. Fomento



El mercado, en general, ya tiene una visión de que el stock residencial ha desaparecido en muchas zonas de España, provocando la activación de los precios y de la construcción en zonas como Madrid, Barcelona, Guadalajara o la Costa del Sol. De hecho, el número de visados se disparó más de un 42% en 2015. Este crecimiento no hace sino reconfirmar la necesidad de viviendas nuevas.

A modo de ejemplo, Sociedad de Tasación apuntaba en abril que en la ciudad de Madrid sólo quedan algo más de 2.000 pisos nuevos en venta y que el stock ha caído un 78% en tan solo dos años. Si este ritmo se mantiene, la oferta de vivienda nueva podría agotarse en unos 10 meses.

También ha cambiado la composición de las viviendas a la venta, al perder peso la oferta de casas terminadas y aumentar la oferta sobre plano, que ahora acapara el 53% en la capital (mientras que en 2014 representaba sólo el 18%).

(g) Sentimiento inversor positivo hacia España

El camino recorrido tiende a la normalización del mercado inmobiliario y mantiene a España como uno de los principales mercados europeos de inversión inmobiliaria.

El volumen de la inversión inmobiliaria alcanzó 4.182 millones de euros en el primer semestre de 2016. Comparado con la primera mitad del 2015, la inversión se ha reducido un 24%, si bien el pasado fue un año récord en el que se registró un nivel de actividad difícilmente sostenible, según la consultora inmobiliaria CBRE. En comparación con el mismo periodo del 2014, la inversión inmobiliaria en el 2016 fue un 11% superior. Además, respecto a la media lograda en el primer semestre desde el 2007, que asciende a 2.800 millones de euros, la cifra alcanzada este año es un 40% superior.

BNP Paribas coincide en que la inversión inmobiliaria alcanzó su cifra récord en 2015, con operaciones por volumen de 11.700 millones de euros, un 67% por encima de 2014. Esta cifra sitúa el 2015 como un año histórico, ya que supera en un 25% la inversión total de los años anteriores a la crisis. BNP señala que, tras estos resultados extraordinarios, "es más que previsible que el volumen de

inversión cambiará su tendencia creciente para estabilizarse en el entorno de los 8.500 millones (9.000 millones de euros en 2007)". Esta recuperación del sector inmobiliario se ha percibido también en el número de transacciones realizadas, que alcanzaron cifras nunca vistas en la serie histórica, con 271 operaciones frente a las 169 de 2014. Madrid y Cataluña continuaron siendo las zonas con mayor actividad, con 6.000 y 2.000 millones de inversión, respectivamente.

En opinión de la firma de asesoramiento Irea, en total, al mercado inmobiliario llegaron 22.000 millones de euros en 2015. Así, subió un 753% la inversión en locales comerciales prime; la hotelera, un 142%; y un 169% la inversión destinada a suelos. Por comunidades autónomas, Madrid atrajo 5.300 millones de euros; Cataluña, 1.424 millones y las islas, 1.140 millones de euros. El suelo, en concreto, triplicó el volumen del año anterior. De los casi 1.000 millones de euros invertidos, unos 700 millones corresponden al de uso residencial. El 53% de las operaciones de inversión en residencial, se deben a la adquisición de bolsas de suelo en Madrid.

(h) Tendencia alcista del mercado del suelo

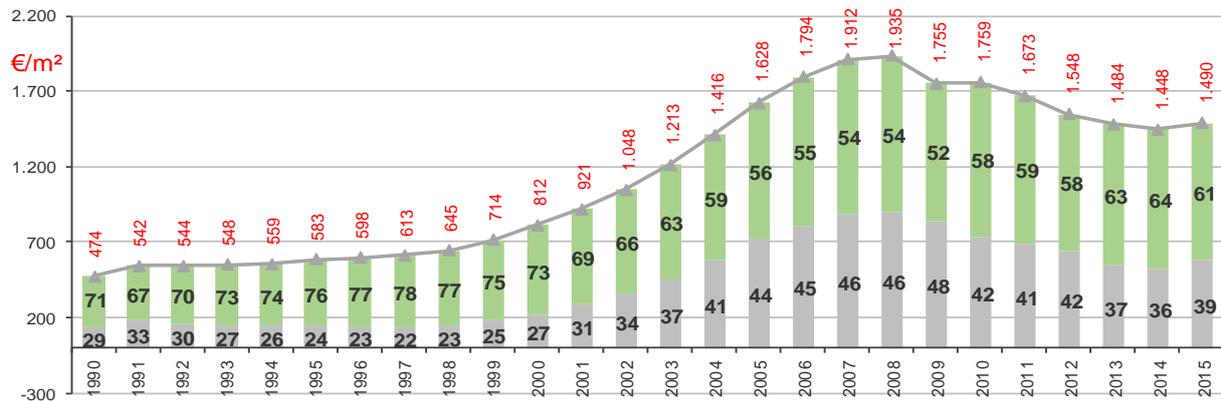
El suelo ha dejado de ser el activo más tóxico y se está convirtiendo en uno de los más apreciados por los inversores. La compraventa de suelo urbano, el fundamento de las promociones inmobiliarias, vuelve a crecer animado por la mayor demanda en las mejores zonas de las grandes ciudades como Madrid, Barcelona o en zonas consolidadas de la costa (como Málaga, Mallorca y Canarias).

El precio medio del metro cuadrado de suelo vendido en España se incrementó en el primer trimestre de 2016 un 5,3% en tasa interanual, al situarse en 157,7 euros, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento. En los municipios de más de 50.000 habitantes el precio medio del suelo aumentó en tasa interanual un 1,4%, al situarse en 308,5 euros por metro cuadrado. Asimismo, los precios medios más elevados, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Madrid (508,9 euros por metro cuadrado), Barcelona (397) y Baleares (330,1).

El número de transacciones realizadas en el primer trimestre de 2016 fue de 3.716 (un 7,2% más que las realizadas en el primer trimestre de 2015, donde se transmitieron 3.465 solares).

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 euros a 1.912 euros en 2007, es decir, se multiplicó por 3,12 veces. El del suelo pasó de 136 euros a 886 euros, 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).

EVOLUCIÓN REPERCUSIÓN SUELO/VUELO (%). España. Fuente: BBVA / M. Fomento



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.

No obstante lo anterior, se hace constar que la Sociedad ha realizado las ampliaciones de capital y los procesos de reestructuración descritos en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro.

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.

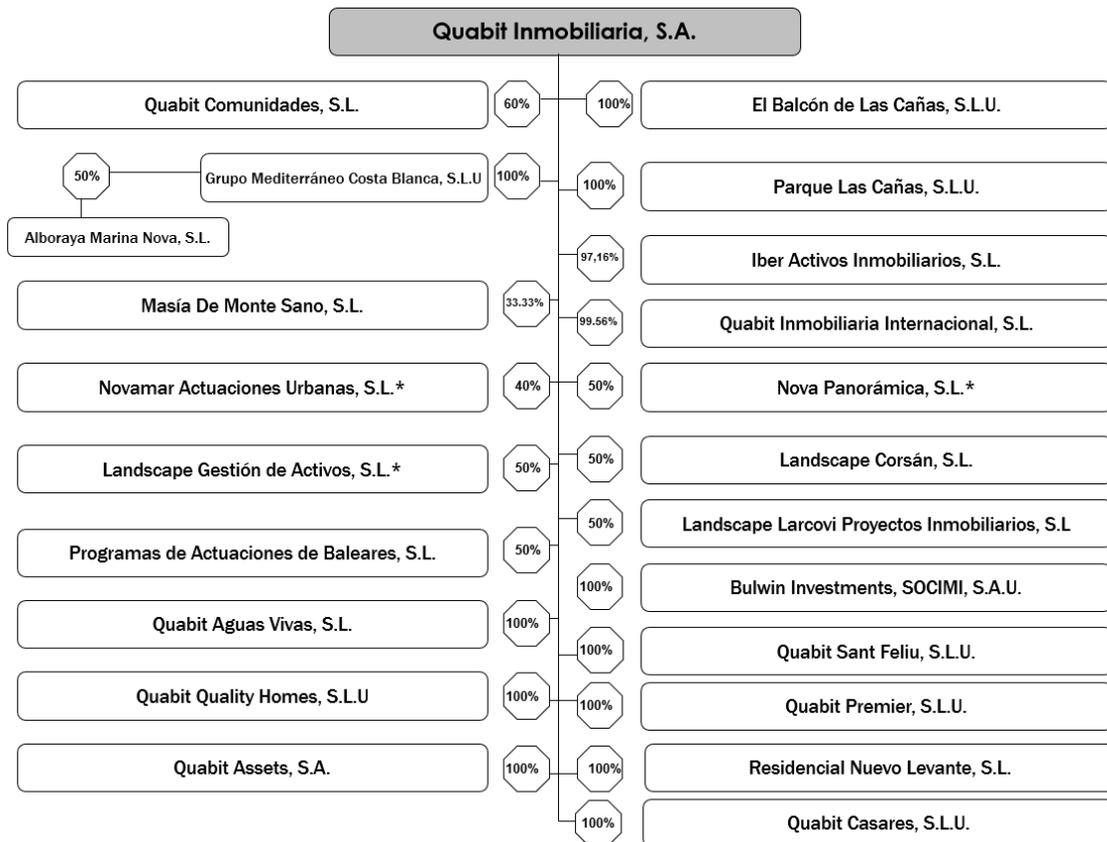
6.5 Declaraciones efectuadas por la Sociedad relativas a su competitividad

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 Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., 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.

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

| Denominación Social | Domicilio | Participación Directa |
|--|-------------|-----------------------|
| U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A. | Guadalajara | 80,00% |
| U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L. | Guadalajara | 0,01% |
| U.T.E. Egumar Gestión, S.L. - Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal) | Guadalajara | 70,00% |

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 y el porcentaje de participación de QUABIT a la fecha del presente Documento de Registro:

| Sociedad | Domicilio | % participación |
|---|------------------------|-----------------------|
| Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L. | Madrid | 99,56%(directamente) |
| Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U. | Madrid | 100% (directamente) |
| El Balcón de las Cañas, S.L.U. | Madrid | 100% (directamente) |
| Residencial Nuevo Levante, S.L. | Madrid | 100% (directamente) |
| Quabit Comunidades, S.L. | Madrid | 60% (directamente) |
| Parque las Cañas, S.L.U. | Madrid | 100% (directamente) |
| Alboraya Marina Nova, S.L. | Alboraya (Valencia) | 50% (indirectamente) |
| Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (1) | Madrid | 97,16%(directamente) |
| Masía de Monte Sano, S.L. | Barcelona | 33,33% (directamente) |
| Nova Panorámica, S.L. (2) | Valencia | 50% (directamente) |
| Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (2) | Castellón | 40% (directamente) |
| Landscape Corsán, S.L. | Madrid | 50% (directamente) |
| Landscape Gestión de Activos, S.L. (2) | Madrid | 50% (directamente) |
| Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L. | Madrid | 50% (directamente) |
| Programas de Actuación de Baleares, S.L. | Madrid | 50% (directamente) |
| Bulwin Investments, SOCIMI, S.A.U. | Madrid | 100% (directamente) |
| Quabit Aguas Vivas, S.L. | Madrid | 100% (directamente) |
| Quabit Sant Feliu, S.L.U. | Madrid | 100% (directamente) |
| Quabit Quality Homes, S.L.U. | Madrid | 100% (directamente) |
| Quabit Premier, S.L.U. | Madrid | 100% (directamente) |
| Quabit Assets, S.A. | Madrid | 100% (directamente) |
| Quabit Casares, S.L.U | Madrid | 100% (directamente) |
| U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A. | Guadalajara | 80,00% (directamente) |
| U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. - Rayet Promoción, S.L. | Guadalajara | 0,01% (directamente) |
| U.T.E. Egumar Gestión, S.L. - Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal) | Guadalajara | 70,00% (directamente) |

(1) Anteriormente denominada Landscape Ebroza, S.L.

(2) 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 2013, 2014 y 2015.

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.

A continuación se recoge un resumen del valor de mercado de los activos que se recogen en esos informes de valoración. Deben hacerse las siguientes aclaraciones a los datos que se recogen en esta tabla:

- En primer lugar debe destacarse que los valores que se recogen son los correspondientes a QUABIT y su grupo de empresas. En el caso de sociedades participadas se incluye el valor de mercado de los activos multiplicado por su porcentaje de participación. Por lo tanto no son los valores que deben ser considerados a efectos de determinados ratios o magnitudes de Grupo QUABIT (fundamentalmente LTV y GAV, NAV y NNAV) donde se consideran los valores correspondientes a QUABIT y al 100% de sus sociedades dependientes y, para el resto de participadas sólo se consideran los valores de las plusvalías de los activos asociados a esas participadas.
- Grupo QUABIT no ha realizado valoraciones a 30 de septiembre de 2016, por lo que los valores que se refieren a esa fecha son los que resultaron de la valoración a 31 de diciembre de 2015 aplicados a los activos que permanecen en la cartera de Grupo QUABIT a 30 de septiembre de 2016.

| Valor de mercado de los activos gestionados (En miles de euros) | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Suelo | 320.289 | 316.146 | 401.172 | 490.881 |
| Obras en curso | - | 11.109 | 7.274 | 7.302 |
| Patrimonio | 22.420 | 22.420 | 21.753 | 25.033 |
| Stock | 12.979 | 28.610 | 47.765 | 70.907 |
| Otros derechos sobre suelos no consolidados | 64.441 | 67.441 | 81.841 | 106.909 |
| | 420.129 | 445.726 | 559.805 | 701.032 |

Sobre la base de estos valores de mercado de los activos se desarrollan los valores de GAV, NAV y NNAV de Grupo QUABIT que se detallan en la siguiente tabla:

| Gross Assets Value (GAV) (En miles de euros) | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Suelo | 262.273 | 258.031 | 273.392 | 362.521 |
| Obras en curso | - | 10.289 | 9.211 | 9.111 |
| Patrimonio | 18.870 | 18.870 | 18.462 | 21.208 |
| Stock | 12.797 | 28.643 | 48.611 | 71.573 |
| Total valor de mercado activos en propiedad sociedades consolidadas por integración global (1) | 293.940 | 315.833 | 349.676 | 464.413 |
| Valor de la participación en acuerdos conjuntos y sociedades asociadas | 10.253 | 10.249 | 10.000 | 9.966 |
| Plusvalías tácitas de activos en acuerdos conjuntos y asociadas | 6.236 | 6.236 | 7.350 | 7.712 |
| Total valor de mercado de los acuerdos conjuntos y asociadas (2) | 16.489 | 16.485 | 17.350 | 17.678 |
| Valor de la participación en otras sociedades | 3.080 | 3.080 | 6.109 | 6.978 |
| Plusvalías tácitas de activos en otras sociedades | - | - | - | 880 |
| Total valor de mercado otras participaciones | 3.080 | 3.080 | 6.109 | 7.858 |
| Total valor de mercado de los activos (3)=(1)+(2) | 313.509 | 335.398 | 373.135 | 489.949 |
| Deuda financiera bruta | 217.982 | 234.151 | 340.092 | 521.290 |
| Efectivo y otros activos líquidos | (1.699) | (8.561) | (4.692) | (7.395) |
| Deuda financiera neta (4) | 216.283 | 225.590 | 335.400 | 513.895 |
| LTV (4)/(3) | 69,0% | 67,3% | 89,9% | 104,9% |

| Net Assets Value (NAV) (En miles de euros) | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|----------------|---------------|---------------|
| Patrimonio Neto Consolidado | 97.891 | 105.714 | 36.487 | (24.535) |
| (+) Plusvalías tácitas en activos: | | | | |
| Existencias | 19.223 | 19.223 | 31.038 | 38.344 |
| Inversiones en instrumentos de patrimonio | 6.236 | 6.236 | 7.350 | 8.592 |
| NAV en base consolidado | 123.350 | 131.173 | 74.875 | 22.401 |

| Net Net Assets Value (NNAV) (En miles de euros) | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|----------------|---------------|---------------|
| NAV en base consolidado | 123.350 | 131.173 | 74.875 | 22.401 |
| Efecto impositivo: | | | | |
| (-) Efecto fiscal de las plusvalías tácitas en activos | (6.365) | (6.365) | (9.597) | (11.734) |
| Total efecto fiscal | (6.365) | (6.365) | (9.597) | (11.734) |
| NNAV en base consolidado | 116.985 | 124.808 | 65.278 | 10.667 |

Acciones en circulación al cierre de cada periodo

| | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| (*) | 53.041.338 | 50.127.192 | 28.882.567 | 27.172.138 |
| GAV por acción | 5,91 | 6,69 | 12,92 | 18,03 |
| NAV por acción | 2,33 | 2,62 | 2,59 | 0,82 |
| NNAV por acción | 2,21 | 2,49 | 2,26 | 0,39 |
| Tipo impositivo | 25% | 25% | 28% | 30% |

(*) Las acciones en circulación 2015, 2014, y 2013 se han homogenizado con las acciones en circulación a 30.09.2016, debido al contra-split realizado en mayo 2016 que agrupó 50 acciones por 1 nueva acción con un valor nominal de 0,50 euros.

El NNAV por acción a 30 de septiembre de 2016 es de 2,21 y a 31 de diciembre de 2015 es de 2,49.

Net Net Asset Value (NNAV) Ajustado

A continuación se recoge un cálculo del NAV y NNAV teniendo en consideración los efectos que sobre el mismo tendrían los impactos de los acuerdos de reestructuración de deuda vigentes y los créditos fiscales no reconocidos:

(En miles de euros)

30/09/2016

| | |
|---|-----------------|
| NAV en base consolidado | 123.350 |
| (+) Ajustes efectos acuerdos de reestructuración (1) | |
| Ajuste por condonaciones bancarias previstas en el plan de negocio | 55.159 |
| Ajuste por la pérdida derivada del pago de la deuda con activos inmobiliarios | (16.237) |
| Créditos fiscales por diferencias temporales y bases imponibles (2) | 182.845 |
| NAV en base consolidado ajustado | 345.117 |
| (-) Efecto impositivo de: | |
| Plusvalías tácitas en activos | (6.365) |
| Ajustes efectos acuerdos de reestructuración | (9.731) |
| Total efecto fiscal | (16.095) |
| NNAV en base consolidado ajustado | 329.022 |
| | |
| NAV por acción | 6,507 |
| NNAV por acción ajustado | 6,203 |

(1) Impacto de las quitas de deuda asociadas al acuerdo firmado con SAREB. Ver apartado 5.1.5 de este Documento de Registro.

(2) Impacto que supondría la activación de los créditos fiscales no reconocidos. Ver apartado 20.1.2 de este Documento de Registro.

A continuación se incluye una explicación sobre los conceptos que están descritos en las tablas anteriores:

Valor de mercado de los activos gestionados

En el informe de valoración de la cartera de activos que se encomienda al experto independiente se incluyen los valores de mercado de los activos de los que el Grupo QUABIT tiene propiedad directa o indirecta a través de sociedades participadas. Estos informes incluyen:

- Valor de mercado de los activos de la cartera de QUABIT.

- Valor de mercado de los activos de la cartera de sociedades participadas, en la parte correspondiente a Grupo QUABIT, asignando al mismo el valor de mercado del activo multiplicado por el porcentaje de participación de QUABIT en la sociedad participada.

Adicionalmente, Grupo QUABIT ostenta derechos sobre suelo que derivan de contratos privados de compraventa de suelo, derechos urbanísticos a cambio de obras de urbanización o de hipotecas constituidas a favor de Grupo QUABIT en garantía de créditos ostentados frente a terceros. Los valores realizables de estos activos subyacentes son los que se recogen en el epígrafe "Derechos sobre suelo no consolidados" de la primera tabla. QUABIT solicita la valoración de estos activos para verificar que su valor respalda el importe de las partidas correspondientes que aparecen recogidas en el Balance de Situación Consolidado.

Esta tabla recoge, por tanto una valoración de los activos que Grupo QUABIT tiene en gestión directa o a través de participadas y tanto derechos consolidados como potenciales. Sobre estos valores se realizan determinados ajustes para llegar a determinar el GAV, NAV y el NNAV.

Gross Asset Value (GAV)

El GAV es una magnitud que permite tener una referencia del valor de mercado de los activos inmobiliarios que están en condiciones de respaldar niveles de endeudamiento actuales y futuros, comparándolo con la Deuda bruta Financiera consolidada.

Para ello, sobre la base del informe de valoración del experto independiente y el Valor de mercado de los activos gestionados se hacen determinados ajustes que permitan obtener el GAV comparable con el nivel de endeudamiento. Estos ajustes consisten en:

- Eliminación del valor de mercado de los derechos sobre suelo no consolidados en la medida en que no son activos en cartera sino subyacentes.
- Obtener un valor de mercado comparable con el endeudamiento bancario del Grupo considerando los criterios de consolidación con el que se obtiene éste, es decir:
 - Se considera el 100% del valor de mercado de las sociedades integradas en consolidación mediante el método de integración global, independientemente del porcentaje de participación del Grupo en ellas.
- Para el resto de sociedades participadas se añade al valor de la participación en el Balance de Situación Consolidado el importe de las plusvalías tácitas (valor de mercado de los activos menos valor de existencias en Balance) descontando el efecto impositivo, multiplicadas por el porcentaje de participación de Grupo QUABIT en la sociedad.

Net Asset Value (NAV)

Representa el valor de mercado del Grupo antes de los efectos del impuesto de sociedades sobre las plusvalías latentes. Se obtiene sustituyendo el valor de los activos inmobiliarios que se recogen en el Balance de Situación Consolidado (en inmovilizado material, Existencias, inversiones en negocios conjuntos y asociadas y en Activos financieros) por su valor de mercado.

Para ello, el cálculo que se realiza es el siguiente:

Fondos Propios según Balance de Situación Consolidado.

Mas: Plusvalías tácitas de activos de QUABIT y de las sociedades consolidadas mediante integración global.

Mas: Plusvalías tácitas de las participaciones en sociedades no integradas por el método de integración global.

Donde:

Plusvalías tácitas de activos de QUABIT y de las sociedades consolidadas mediante integración global: Se obtienen como diferencia entre el valor de mercado de los activos según el informe del experto independiente y el valor en el Balance de Situación Consolidado de esos activos.

Plusvalías tácitas de las participaciones en sociedades no integradas por el método de integración global: se obtiene multiplicando el porcentaje de participación del Grupo QUABIT por la diferencia entre el valor de mercado de los activos de las sociedades participadas según informe del valorador independiente y el valor de sus activos en los respectivos balances de situación. A estos efectos se tiene en consideración la situación específica de cada participada, de forma que, por criterio de prudencia, no se consideran las plusvalías tácitas de difícil realización (por estar inmersa la sociedad participada en procesos de renegociación de deuda o en liquidación)

Net Net Asset Value (NNAV)

Para obtener esta magnitud se tiene en consideración el efecto fiscal del impuesto sobre sociedades sobre las plusvalías tácitas de los activos. Se obtiene de la siguiente forma:

NAV

Menos: Efecto fiscal de la tributación de las plusvalías tácitas.

Activos hipotecados

Por último, se hace constar que a 31 de diciembre de 2015 el saldo de los préstamos con garantía hipotecaria y/o pignoratícia sobre participaciones de sociedades participadas por QUABIT ascendía a 234.151 miles de euros. La garantía

hipotecaria está constituida sobre activos cuyo valor Neto Contable asciende a 163.613 miles de euros (la totalidad de las inversiones inmobiliarias por valor de 18.050 miles de euros y 145.563 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 31/12/2015 | VNC libre de cargas | VNC con carga hipotecaria |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| Suelo | 239.231 | 131.341 | 107.890 |
| Promoción en curso | 11.157 | 615 | 10.542 |
| Promociones terminadas | 28.300 | 1.169 | 27.131 |
| Anticipos a proveedores | 588 | 588 | - |
| Otras | 819 | 819 | - |
| VNC Total de Existencias | 280.095 | 134.532 | 145.563 |

En el año 2015, como consecuencia del acuerdo de reestructuración de endeudamiento con SAREB, tras el pago anticipado realizado en diciembre de 2015, se han liberado de carga hipotecaria existencias por un VNC de 70.859 miles de euros.

Las partidas del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2015 que están afectas a la garantía pignoraticia adicional sobre participaciones de QUABIT en otras sociedades, son las siguientes: (i) dentro del Activo no corriente, 2.085 miles de euros de Inversiones en asociadas y 2.508 miles de euros de Activos financieros disponibles para la venta y (ii) dentro del Activo corriente 5.564 miles de euros de Activos financieros corrientes.

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 reconocidas internacionalmente, como Breeam y Leed. La certificación Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment) se ha solicitado ya en algunas promociones de las comercializadas en 2016. Con ella se aplica un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad en la edificación que analiza, desde la fase de proyecto hasta la de post-construcción, la sostenibilidad de las viviendas. Breeam fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales. Una vivienda certificada por Breeam podrá ahorrar entre un 20% y un 35% de agua y reducirá como mínimo un 7% sus emisiones de CO₂, llegando a un 56% en aquellas que alcancen la mejor calificación.

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, la 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 detallado 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 3 de la Sección 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. En primer lugar, se incluye una tabla resumen con la evolución de las distintas fuentes de recursos de capital y su peso porcentual:

| Estructura financiera (en miles de euros) | 30/09/2016 (No auditados) | 2015 (Auditados) | 2014 (Auditados) | 2013 (Reexpresados) |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Patrimonio Neto | 97.891 | 105.714 | 36.487 | (24.150) |
| Acreedores no corrientes (1) | 21.816 | 22.001 | 26.008 | 29.199 |
| Otras partidas no corrientes (2) | 5.990 | 7.992 | 40.932 | 56.861 |
| Recursos permanentes (1) | 125.697 | 135.706 | 103.427 | 61.910 |
| Acreedores corrientes (3) | 213.036 | 228.253 | 332.203 | 514.258 |
| Otras partidas corrientes (4) | 14.320 | 18.132 | 28.230 | 45.418 |
| Total Pasivo y Patrimonio neto | 353.053 | 382.092 | 463.860 | 621.587 |

| % Estructura financiera | 30/09/2016 (No auditados) | 2015 (Auditados) | 2014 (Auditados) | 2013 (Reexpresados) |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Patrimonio Neto | 27,7% | 27,7% | 7,9% | (3,9%) |
| Acreedores no corrientes (1) | 6,2% | 5,8% | 5,6% | 4,7% |
| Otras partidas no corrientes (2) | 1,7% | 2,1% | 8,8% | 9,1% |
| Recursos permanentes (1) | 35,6% | 35,5% | 22,3% | 10,0% |
| Acreedores corrientes (3) | 60,3% | 59,7% | 71,6% | 82,7% |
| Otras partidas corrientes (4) | 4,1% | 4,7% | 6,1% | 7,3% |
| Total Pasivo y Patrimonio neto | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

(1) Los recursos permanentes incluyen el patrimonio neto y los acreedores no corrientes. Los acreedores no corrientes están conformados por el total de la deuda bancaria no corriente, otros pasivos financieros no corrientes y acreedores comerciales no corrientes.

(2) Las otras partidas no corrientes incluye la provisión por riesgos y gastos, pasivos por impuestos diferidos e ingresos a distribuir en varios ejercicios.

(3) Los acreedores corrientes están conformados por el total de la deuda bancaria corriente, otros pasivos financieros corrientes y acreedores comerciales corrientes.

(4) Las otras partidas corrientes incluye la deuda con la administración pública, anticipos de clientes y otros pasivos corrientes.

Fondos propios

La siguiente tabla recoge la información relativa a los fondos propios consolidados del Grupo QUABIT para el periodo cubierto por la información financiera histórica y a fecha 30 de septiembre de 2016:

| PATRIMONIO NETO (En euros) | 30/09/2016 (No Auditado) | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | % Var. '15-'14 | 2013 (Reexpresado) (*) | % Var. '14-'13 |
|--|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Capital social | 26.520.669 | 25.258.468 | 14.636.155 | 72,6% | 13.786.069 | 6,2% |
| Prima de emisión de acciones | 57.885.786 | 57.885.786 | 18.148.475 | 219,0% | 9.302.638 | 95,1% |
| Acciones propias | (167.684) | (365.880) | (365.880) | - | (365.880) | - |
| Reservas indisponibles | 4.159.543 | 2.927.231 | 2.727.214 | 7,3% | 1.280.145 | 113,0% |
| Otras reservas | 16.988.623 | (2.003.997) | (51.326.282) | 96,1% | (55.555.046) | (7,6%) |
| Beneficios atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante | (7.794.154) | 21.687.154 | 53.094.467 | (59,2%) | 7.017.141 | 656,6% |
| Total patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante | 97.592.783 | 105.388.762 | 36.914.149 | 185,5% | (24.534.933) | 250,5% |
| Intereses minoritarios | 298.339 | 325.396 | (426.943) | 176,2% | 384.461 | (211,0%) |
| Total patrimonio neto | 97.891.122 | 105.714.158 | 36.487.206 | 189,7% | (24.150.472) | 251,1% |

La evolución del valor total del patrimonio neto durante el año 2016, y para los años 2014 y 2015 viene marcada principalmente por los resultados del Grupo y las operaciones de ampliación de capital realizadas en ambos años.

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 supusieron 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.

En el año 2015 se produce un incremento del 189,7% por el Beneficio Neto del periodo, por un importe de 21.362 miles de euros y por las ampliaciones de capital realizadas en el año que han supuesto un incremento en el patrimonio neto del grupo por importe de 47.865 miles de euros. Los detalles de estas ampliaciones de capital se recogen en el apartado 21.1.7 del presente Documento de Registro.

El patrimonio neto a 30 de septiembre de 2016 ha disminuido un 7,40% a causa, fundamentalmente, de la pérdida neta del periodo de 7.824 miles de euros.

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 el año 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 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. En la siguiente tabla se detalla el cálculo de la situación patrimonial de QUABIT a estos efectos, a 31 de diciembre de 2013.

| PATRIMONIO NETO DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. | 31/12/2013 |
|---|---------------------|
| a efectos arts. 327 y 363 LSC (En euros) | (Auditado) |
| Capital social | 13.786.069 |
| Prima de Emisión | 9.302.638 |
| Reservas | (40.192) |
| Acciones propias | (365.880) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (60.419.399) |
| Resultado del ejercicio | 18.873.296 |
| TOTAL FONDOS PROPIOS | (18.863.468) |
| Subvenciones y donaciones | 44.261 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE | (18.819.207) |
| Más préstamos participativos | 16.152.817 |
| Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios | 32.651.308 |
| Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad | 69.948.480 |
| Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios. | 102.599.788 |
| 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 |

El patrimonio neto contable de QUABIT pasó a ser positivo a 31 de diciembre de 2014 en un importe de 40.200 miles y a 31 de diciembre de 2015 y 30 de septiembre de 2016 ofrece un valor positivo por importe de 100.391 miles de euros y 90.790 miles de euros, respectivamente.

Financiación Bancaria

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento bruto y neto consolidado a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de los años 2015, 2014, y 2013:

| ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO | 30.09.2016 | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
| (En miles de euros) | (No Auditado) | (Auditado) | (Auditado) | '15-'14 | (Reexpresado) | '14-'13 |
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 21.636 | 21.724 | 25.712 | (15,5%) | 28.870 | (10,9%) |
| Deudas con entidades de crédito corriente | 196.346 | 212.427 | 314.381 | (32,4%) | 492.420 | (36,2%) |
| Total Deuda Bruta | 217.982 | 234.151 | 340.093 | (31,2%) | 521.290 | (34,8%) |
| Tesorería y Equivalentes | 1.699 | 8.561 | 4.692 | 82,5% | 7.395 | (36,6%) |
| Total Deuda Neta | 216.283 | 225.590 | 335.401 | (32,7%) | 513.895 | (34,7%) |

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 diferentes periodos independientemente de la fecha de vencimiento de las mismas.

Ratios de Estructura Financiera

| | 30/09/2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|------------|-------|-------|--------|
| Deuda financiera bruta (1) / EBITDA (3) | n/a | 8,09 | 4,76 | n/a |
| Deuda financiera neta (2) / EBITDA (3) | n/a | 7,80 | 4,70 | n/a |
| Deuda financiera neta (2) / (Deuda financiera neta + Fondos Propios)(4) | 68,9% | 68,2% | 90,1% | 105,0% |
| Deuda financiera bruta (1) / Total Pasivo | 85,4% | 84,7% | 79,6% | 80,7% |
| Deuda financiera neta (2) / Total Pasivo | 84,8% | 81,6% | 78,5% | 79,6% |
| EBITDA (3)/ Gastos financieros | n/a | 2,89 | 5,79 | n/a |
| Gastos financieros /Deuda financiera bruta (1) | 2,2% | 4,3% | 3,6% | 5,4% |

(1) Deuda financiera bruta se define como la suma de la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes.

(2) Deuda financiera neta se define como la suma de las deudas financiera bruta menos tesorería y equivalente.

(3) Se define como EBITDA el beneficio de explotación más la dotación a la amortización.

(4) Deuda financiera neta más fondos propios se entiende como la suma de la deuda financiera neta más el patrimonio neto menos los intereses minoritarios.

Deben hacerse algunas apreciaciones sobre estos ratios:

- Ratios con el EBITDA en el numerador o denominador: Durante el periodo recogido en esta tabla el EBITDA está afectado por los impactos de las operaciones enmarcadas en los acuerdos de reestructuración bancaria, por lo que esta magnitud no es en estos periodos indicativa de los resultados de la gestión operativa ni, por tanto, del potencial de generación de recursos asociado a la actividad. En los años en que el EBITDA haya sido negativo, se ha indicado "n.a." (no aplicable) como valor del ratio.
- Deuda financiera bruta y neta: Los valores considerados en los distintos ratios en los que intervienen estas magnitudes son los que aparecen en el Balance de Situación Consolidado. Es decir, no tienen en consideración las quitas futuras a aplicar de acuerdo con las condiciones acordadas con las entidades financieras. Tampoco tienen en consideración la posible aplicación de las cláusulas de limitación de recurso haciendo entrega de activos para cancelar deuda. Ver apartado II.10.3 de este Documento de Registro.
- Los gastos financieros son los devengados en el ejercicio, con independencia de si tendrán o no que ser atendidos (a una parte significativa le será de aplicación quitas acordadas con las entidades financieras).

10.2 Flujos de tesorería de la Sociedad

Las siguientes tablas muestran la evolución del fondo de maniobra consolidado del Grupo QUABIT a 30 de junio de 2016 (última fecha de disponibilidad del estado de flujos de efectivo) y a 31 de diciembre de los años 2015, 2014, y 2013:

| FONDO DE MANIOBRA | 30/06/2016 | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| (En miles de euros) | (No Auditado) | (Auditado) | (Auditado) | '15-'14 | (Reexpresado) | '14-'13 |
| Existencias | 264.119 | 280.095 | 317.221 | (11,7%) | 435.200 | (27,1%) |
| Deudores | 6.435 | 6.658 | 9.061 | (26,5%) | 10.388 | (12,8%) |
| Otros activos corrientes | 9.629 | 9.430 | 54.052 | (82,6%) | 89.569 | (39,7%) |
| Activo circulante de Explotación | 280.183 | 296.183 | 380.334 | (22,1%) | 535.157 | (28,9%) |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | (11.151) | (10.166) | (12.217) | (16,8%) | (16.029) | (23,8%) |
| Administraciones Públicas | (8.909) | (10.547) | (12.091) | (12,8%) | (13.210) | (8,5%) |
| Otros Pasivos Corrientes | 10.917 | (13.246) | (21.745) | (39,1%) | (38.017) | (42,8%) |
| Pasivo circulante de explotación | (9.143) | (33.959) | (46.053) | (26,3%) | (67.256) | (31,5%) |
| Fondo de Maniobra de Explotación | 271.040 | 262.224 | 334.281 | (21,6%) | 467.901 | (28,6%) |
| Efectivo y otros líquidos equivalentes | 2.839 | 8.561 | 4.692 | 82,5% | 7.395 | (36,6%) |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | (219.630) | (212.427) | (314.381) | (32,4%) | (492.420) | (36,2%) |
| Fondo de Maniobra Neto | 54.249 | 58.358 | 24.592 | 137,3% | (17.124) | (243,6%) |

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo consolidados del Grupo QUABIT del primer semestre de 2016 y de los años 2015, 2014, y 2013 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 | 30/06/2016 | 2015 | 2014 | % Var. | 2013 | % Var. |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
| (En miles de euros) | (No Auditado) | (Auditado) | (Auditado) | '15-'14 | (Reexpresado) | '14-'13 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación | 10.173 | 10.517 | 37.898 | (72,2%) | 159.112 | (76,2%) |
| Total flujos de efectivo de las actividades de inversión | (105) | 6.055 | 9.479 | (36,1%) | 20.767 | (54,4%) |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación | (15.790) | (12.703) | (50.080) | (74,6%) | (174.225) | (71,3%) |
| Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes | (5.722) | 3.869 | (2.703) | 243,1% | 5.654 | (147,8%) |

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

- Las actividades de explotación generan flujos netos positivos durante los tres años, si bien gran parte de esos flujos, sobre todo en el año 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 complementan 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

Composición de la deuda bancaria bruta

A continuación se detalla la composición de la deuda con entidades de crédito a 30 de septiembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 2014, y 2013:

| (en miles de euros) | 30/09/2016 | | 2015 | | 2014 | | 2013 | |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | (No Auditado) | | (Auditado) | | (Auditado) | | (Reexpresado) | |
| | Corriente | No Corriente |
| Préstamos hipotecarios | 176.036 | 13.784 | 192.856 | 14.084 | 289.291 | 14.337 | 470.301 | 17.776 |
| Otros préstamos | - | - | - | - | - | 4.016 | - | 4.016 |
| Pólizas de crédito | 8.523 | 7.852 | 8.734 | 7.640 | 2.923 | 7.359 | 5.397 | 7.078 |
| Intereses | 11.787 | - | 10.837 | - | 22.166 | - | 16.723 | - |
| TOTAL | 196.346 | 21.636 | 212.427 | 21.724 | 314.380 | 25.712 | 492.421 | 28.870 |

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. El detalle de los términos de este proceso se recoge en el apartado 5.1.5 de este Documento de Registro.

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(Reexpresado) | 911.021 |
| (En miles de euros) | |
| Incorporación al perímetro de Iber Activos Inmobiliarios, S.L. | 2.129 |
| Cancelaciones netas de disposiciones | (351.256) |
| Modificaciones de pasivos por limitación de recurso | (40.604) |
| Deuda a 31.12.2013 (Reexpresado) | 521.290 |

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 (Reexpresado) | 521.290 |
| (En miles de euros) | |
| Cancelaciones netas de disposiciones | (187.860) |
| Intereses devengados | 11.147 |
| Modificaciones de pasivos por limitación de recurso | (4.485) |
| Deuda a 31.12.2014 (Auditado) | 340.092 |

En cuanto a las cancelaciones netas de disposiciones recogen principalmente la cancelación de deuda correspondiente a aquellas operaciones comprometidas con 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.

Evolución de la deuda bancaria en el 2015

Los movimientos de la deuda consolidada con entidades de crédito en el año 2015 se detallan en la siguiente tabla:

| | |
|---|----------------|
| Deuda a 31.12.2014 (Auditado) | 340.092 |
| (En miles de euros) | |
| Disposiciones | 2.931 |
| Amortizaciones de vencimientos | (36.150) |
| Cancelaciones por quitas de deuda | (54.141) |
| Cancelación por ventas y daciones en pago | (25.660) |
| Intereses devengados | 8.287 |
| Ajuste pasivo a valor razonable | (1.209) |
| Deuda a 31.12.2015 (Auditado) | 234.150 |

Las disposiciones corresponden, en su mayor parte, a las correspondientes a los préstamos promotor asociados a los proyectos en curso de ejecución a 31 de diciembre de 2015.

La amortización de vencimientos corresponde, en su mayor parte (35.600 miles de euros), al pago anticipado recogido en el acuerdo con SAREB que se detalla en el apartado 5.1.5 de este Documento de Registro. Asimismo, una parte relevante de las cancelaciones por quitas de deuda, concretamente un importe de 47.150 miles de euros, corresponden a este pago anticipado.

En cuanto a la cancelación por ventas y daciones en pago, un importe de 11.675 miles de euros corresponde al importe cancelado por dación en pago a una entidad financiera. El resto corresponde a la deuda cancelada por ventas de activos a particulares (fundamentalmente viviendas).

Evolución de la deuda bancaria en el año 2016 (hasta 30 de septiembre):

La deuda con entidades de crédito a 30 de septiembre de 2016 se ha reducido en 16.169 miles de euros. En el siguiente cuadro se resumen los movimientos de los nueve meses del año 2016:

| | |
|---|----------------|
| Deuda a 31.12.2015 (Auditada) | 234.151 |
| (En miles de euros) | |
| Disposiciones | 2.586 |
| Amortizaciones de vencimientos | (632) |
| Cancelaciones por quitas de deuda | (2.811) |
| Cancelación por ventas y daciones en pago | (18.523) |
| Intereses devengados | 3.211 |
| Deuda a 30.09.2016 (No auditado) | 217.982 |

Las disposiciones corresponden a los importes dispuestos de los préstamos promotor para el desarrollo de las obras asociadas a los nuevos proyectos. Las cancelaciones por quitas de deuda derivan de las condiciones de financiación acordadas con las entidades financieras en los acuerdos de reestructuración firmados en los años 2013 a 2015. La cancelación por ventas y daciones en pago resultan de la cancelación de deuda asociada a las ventas del periodo y a las daciones en pago realizadas en virtud de dichos acuerdos.

Estructura de vencimientos de la deuda a 30 de septiembre de 2016

En la siguiente tabla se incluye la estructura de vencimientos de la deuda a 30 de septiembre de 2016

| | Miles de euros |
|------------------------------|----------------|
| Ejercicio 2016 | 44.894 |
| Ejercicio 2017 | 8.620 |
| Ejercicio 2018 | 7.687 |
| Ejercicio 2019 | 10.761 |
| Ejercicio 2020 | 15.373 |
| Ejercicio 2021 y posteriores | 130.647 |
| Total | 217.982 |

En esta tabla se recoge el importe de la deuda bancaria a 30 de septiembre de 2016, sin reducir los importes de las quitas acordadas.

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

Así, en función de los acuerdos de financiación ya firmados, la estructura de la deuda bancaria a 30 de septiembre de 2016, por importe de 218,0 millones de euros, es la siguiente:

- Deuda por importe de 37,0 millones de euros, tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso por los que, una vez llegado el vencimiento, en fecha 31 de diciembre de 2016, QUABIT puede optar por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 30 de septiembre de 2016 de 53,2 millones

de euros. Por lo tanto la cancelación de esta deuda no supone ningún desembolso por parte de Grupo QUABIT. En el caso en que se optara por la cancelación de deuda por esta vía, el Grupo registraría una pérdida de 16,2 millones de euros. Actualmente QUABIT está negociando con varias entidades acuerdos de novación de deuda que, manteniendo la cláusula de limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos en el futuro. Estas negociaciones se refieren a deuda por un importe total de 31,7 millones de euros y los activos que la garantizan tienen un valor contable de 49,0 millones de euros. En el caso de que se concreten estas negociaciones, la fórmula de pago mediante activos afectaría solamente a deuda por un importe de 5,3 millones de euros mediante la entrega de activos por importe de 4,2 millones de euros, lo que llevaría a registrar un resultado positivo por importe de 1,1 millones de euros. Para llegar a los acuerdos descritos será necesario obtener el acuerdo individual con cada entidad financiera (al tratarse de deuda bilateral). QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación. En este sentido si llegada la fecha de vencimiento no se lograra un acuerdo con dichas entidades, QUABIT optará por realizar la dación en pago de los activos.

- Deuda por importe de 8,3 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda con la SAREB por importe de 156,9 millones de euros, que se cancelará mediante pagos por un importe total de 101,8 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias. El calendario ordinario de vencimientos es el siguiente

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

En julio de 2016 ha atendido el pago correspondiente a 2016 por un importe de 250 miles de euros. El acuerdo con SAREB también recoge la aplicación de amortizaciones anticipadas obligatorias o voluntarias a criterio de QUABIT.

- 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) los importes

netos percibidos como consecuencia del cobro de indemnizaciones o cualesquiera otros ingresos por siniestros en relación con seguros de daños materiales contratados (ii) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (iii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Solamente quedaron excluidas expresamente de esta obligación las ampliaciones de capital realizadas en diciembre de 2015.

- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.
- 0,8 millones de euros corresponden a préstamos promotor de promociones terminadas, que irá cancelándose con la entrega de viviendas.
- Deuda por importe de 15,0 millones de euros con vencimientos entre diciembre de 2016 y enero de 2017 que ha sido o está siendo negociada con las entidades financieras, estando dichas negociaciones en distintas fases de avance:
 - Para deuda por importe de 7,9 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación mediante un pago único de 3,3 millones de euros, con una quita, por tanto, de 4,6 millones de euros. El pago se ha realizado en diciembre de 2016, la deuda ha quedado cancelada y se ha consolidado la quita de 4,6 millones de euros a la que habrá que sumar los intereses devengados desde el 30 de septiembre hasta la fecha de pago.
 - Para deuda por importe de 1,7 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación de la deuda en dos tramos: (i) para el 52,97% de la misma se ha fijado un calendario de pagos anuales, que representa una quita de deuda del 32% del capital y de la totalidad de los intereses devengados, con un primer pago en 2017 de 4 miles de euros y cuotas crecientes hasta el último pago a realizar en 2022; para el 47,03% restante se establece un único pago extraordinario en un plazo máximo de dos años, con una quita del 51% junto con los intereses devengados.
 - Para el resto de la deuda, por importe de 5,4 millones de euros, correspondiente a dos entidades financieras, se han presentado propuestas que plantean la novación de la deuda o, en su caso, la dación en pago con los activos que la garantizan. QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación.

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

Asimismo, en los ejercicios 2015, 2014 y 2013, QUABIT actúa como fiador de avales y pólizas de crédito concedidos por entidades financieras a empresas del

Grupo y terceros vinculados. En el siguiente resumen se detallan los importes de este tipo de garantías:

| (En euros) | 30.09.2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| | (No Auditado) | (Auditado) | (Auditado) | (Reexpresado) |
| Garantías prestadas a empresas del grupo | 3.877.802 | 3.877.802 | 3.877.802 | 3.877.802 |
| Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo | 540.315 | 540.315 | 540.315 | 540.315 |
| Garantías prestadas a terceros | 6.570.187 | 8.304.935 | 6.725.335 | 6.596.561 |
| Total | 10.988.304 | 12.723.052 | 11.143.452 | 11.014.678 |

A 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015 las garantías prestadas a terceros incluían un aval concedido a Grupo Rayet, S.A.U. por importe de 2.791 miles de euros en garantía de cumplimiento de un contrato de arrendamiento. Este contrato ha sido cancelado en 2016 y, por tanto, también la garantía aportada, sin responsabilidad por parte de la Sociedad.

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 del ejercicio 2013 fue 16.318 euros.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital

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

- 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).

Estas restricciones no limitan, en cualquier caso, la obtención de financiación para el desarrollo de promociones ya que permite asumir endeudamiento con limitación de recurso o la aportación de activos a sociedades en las que se asuma el endeudamiento para el desarrollo de promociones. Tampoco impiden la obtención de financiación vía captación de fondos (préstamos, bonos o cualquier otra fórmula).

Asimismo, los 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 se 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.

Previsión de la evolución de estas restricciones

Según se comentaba anteriormente, las limitaciones al endeudamiento no impiden la financiación operativa de los proyectos en curso ni tampoco la financiación de nuevas inversiones a través de captación de fondos de deuda. En cuanto a la restricción sobre el reparto de dividendos, ésta se flexibiliza en los términos del acuerdo con SAREB. Según estos términos, la Sociedad podrá distribuir dividendos que no tengan carácter de dividendo a cuenta siempre que:

- (i) dichos dividendos sean pagados a los accionistas exclusivamente mediante la entrega de nuevas acciones de la Sociedad emitidas íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la Sociedad; o
- (ii) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al ochenta por ciento (80%) de la caja operativa generada durante el ejercicio social anterior al que se aprueba el dividendo, y (2) una vez se haya destinado a la amortización anticipada de la deuda financiera general el veinte por ciento (20%) de dicha caja operativa.

A efectos de que sea ésta la única restricción a la distribución de dividendos derivada de las condiciones de endeudamiento bancario es necesaria la cancelación total de la deuda que incluye condiciones más restrictivas. En este sentido:

- Deuda por importe de 37,0 millones de euros, tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso por los que, llegado el vencimiento, previsto para 31 de

diciembre de 2016, QUABIT podrá optar por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 30 de septiembre de 2016 de 53,2 millones de euros. Por lo tanto la cancelación de esta deuda no supone ningún desembolso por parte de Grupo QUABIT. En el caso en que se optara por la cancelación de deuda por esta vía, el Grupo registraría una pérdida de 16,2 millones de euros. Actualmente QUABIT está negociando con varias entidades acuerdos de novación de deuda que, manteniendo la cláusula de limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos en el futuro. Estas negociaciones se refieren a deuda por un importe total de 31,7 millones de euros y los activos que la garantizan tienen un valor contable de 49,0 millones de euros. En el caso de que se concreten estas negociaciones, la fórmula de pago mediante activos afectaría solamente a deuda por un importe de 5,3 millones de euros mediante la entrega de activos por importe de 4,2 millones de euros, lo que llevaría a registrar un resultado positivo por importe de 1,1 millones de euros. Para llegar a los acuerdos descritos será necesario obtener el acuerdo individual con cada entidad financiera (al tratarse de deuda bilateral). QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación. En este sentido si llegada la fecha de vencimiento no se lograra un acuerdo con dichas entidades, QUABIT optará por realizar la dación en pago de los activos.

- Deuda por importe de 15,0 millones de euros con vencimientos entre diciembre de 2016 y enero de 2017 que ha sido o está siendo negociada con las entidades financieras, estando dichas negociaciones en distintas fases de avance:
 - Para deuda por importe de 7,9 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación mediante un pago único de 3,3 millones de euros, con una quita, por tanto, de 4,6 millones de euros. El pago se ha realizado en diciembre de 2016, la deuda ha quedado cancelada y se ha consolidado la quita de 4,6 millones de euros a la que habrá que sumar los intereses devengados desde el 30 de septiembre hasta la fecha de pago.
 - Para deuda por importe de 1,7 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación de la deuda en dos tramos: (i) para el 52,97% de la misma se ha fijado un calendario de pagos anuales, que representa una quita de deuda del 32% del capital y de la totalidad de los intereses devengados, con un primer pago en 2017 de 4 miles de euros y cuotas crecientes hasta el último pago a realizar en 2022; para el 47,03% restante se establece un único pago extraordinario en un plazo máximo de dos años, con una quita del 51% junto con los intereses devengados.
 - Para el resto de la deuda, por importe de 5,4 millones de euros, correspondiente a dos entidades financieras, se han presentado propuestas que plantean la novación de la deuda o, en su caso, la

dación en pago con los activos que la garantizan. QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación.

La aceptación por parte de las entidades financieras para la novación de condiciones de la deuda supondría que la deuda con restricciones al reparto de dividendos quedaría cancelada a lo largo del año 2018.

Acuerdo de financiación con Avenue Europe International Management, L.P.

Con fecha 13 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un acuerdo vinculante de términos y condiciones para la concesión de una línea de crédito de hasta SESENTA MILLONES DE EUROS (60.000.000 €) con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("**Avenue**").

La finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores.

Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por Quabit, ya sea con fondos procedentes de sus actividades ordinarias o con cargo al incremento de fondos propios derivados de operaciones corporativas.
- Las disposiciones deberán realizarse en el primer año de vigencia del contrato, contemplándose la devolución de los fondos dispuestos al vencimiento, a los 4 años, de la línea de crédito, contemplándose la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la citada línea de crédito hasta los OCHENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (85.000.000 €).
- Para cada uno de los proyectos que se financien se constituirá una sociedad participada indirectamente por QUABIT al 100%.
- Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 16% sobre el importe dispuesto.
- Warrants: Se concederán a Avenue warrants sobre acciones de QUABIT que le permitirán alcanzar hasta un 6% del capital de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. La utilización de los diferentes tramos de warrants está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito.

La firma de esta línea de crédito se enmarca en el esquema de financiación de nuevas inversiones previsto por QUABIT en su Plan de Negocio 2015-2020.

Las dos partes fijaron el día 28 de diciembre de 2016 como fecha límite para la firma de todos los documentos que desarrollarían dicho acuerdo, fecha en la que, tras la correspondiente firma, se ha iniciado la vigencia de la línea de crédito. En relación con dicha firma, la Sociedad publicó el correspondiente Hecho Relevante con fecha 29 de diciembre de 2016. A la fecha de verificación del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha dispuesto aún de ningún importe con cargo a la línea de crédito firmada con Avenue.

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

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

- (a) En cuanto a la inversión asociada a la promoción iniciada en Guadalajara (RC 17 Aguas Vivas), está previsto financiar los costes asociados a la misma a través de financiación bancaria vía préstamo promotor. En cuanto al coste pendiente del suelo está previsto realizarlo con recursos propios y cantidades a cuenta entregadas por los compradores de vivienda.
- (b) Para el resto de promociones que actualmente están en fase de comercialización el suelo es propiedad de Grupo QUABIT sin que existan desembolsos pendientes. Los costes asociados a la construcción serán cubiertos con financiación bancaria vía préstamo promotor, una vez que se obtenga un nivel suficiente de reservas de clientes.
- (c) En cuanto al resto de inversiones previstas en el plan de negocio 2015-2020 el esquema de financiación variará en función de que el suelo sea o no propiedad de Grupo QUABIT en este momento:
 - Para promociones a desarrollar sobre suelos actualmente en cartera: Se cubrirán con recursos propios los costes asociados a las obras de urbanización pendientes (en el caso de que no fueran suelos finalistas) y la precomercialización. Los costes de construcción serán cubiertos con financiación bancaria vía préstamo promotor.
 - Para promociones a desarrollar sobre nuevos suelos adquiridos. Los costes de construcción serán cubiertos con financiación bancaria vía préstamo promotor. El coste de suelo se cubrirá mediante recursos propios obtenidos de la actividad o a través de ampliaciones de capital y recursos ajenos a través de financiación de fondos internacionales. Ya en diciembre de 2015 se han captado 45 millones de euros mediante una ampliación de capital. En la Junta General celebrada el 14 de abril de 2016 se han tomado los acuerdos que permitirán acudir a una u otra vía de financiación en función de la fórmula que pueda resultar más conveniente.

- (d) En cuanto a los compromisos de inversiones en compra de suelo, no se espera que se produzcan desembolsos relevantes, dado que están en proceso de renegociación con los propietarios de los mismos.
- (e) En cuanto al compromiso de compra de participaciones, (ver apartado 20.8) 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.
- (f) Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto ejecutar un aumento de capital hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de QUABIT en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que decida el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la emisión:
 - (i) de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley; y
 - (ii) de valores de renta fija simples, y/o convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad (incluyendo warrants u otros instrumentos de naturaleza análoga), todo ello con la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.

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 afectados 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 interactuación 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.

No se han producido gastos asociados a la actividad de I+D en los últimos tres ejercicios.

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

QUABIT se ha centrado en el año 2016 en continuar con el desarrollo del Plan de Negocio del Grupo para el periodo 2015-2020, cuyos elementos principales se detallan en el apartado 6.1.2.

QUABIT ha retomado la actividad promotora y ha puesto en el mercado 304 viviendas nuevas durante el año 2016. La Sociedad ha realizado el lanzamiento comercial de 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales, y con una amplia gama de precios, que se están desarrollando tanto en suelos existentes en cartera a 31 de diciembre de 2015 como en suelos que se han incorporado a la misma durante el año 2016. En septiembre de 2016 se han comenzado las obras de edificación de una de las promociones, Quabit Aguas Vivas, de 116 viviendas en Guadalajara.

Los resultados negativos acumulados del año 2016 están dentro de lo previsto en el Plan de Negocio 2015-2020. Al analizar estos resultados debe tenerse en consideración que tanto la generación de facturación como la obtención del resultado se irá produciendo gradualmente, dado que la cifra de negocio vendrá dada por la entrega de viviendas, lo que requiere de un periodo de entre dos y tres años desde que el suelo está disponible para el inicio del proyecto. Es, por tanto, de esperar que, en los primeros dos años del Plan, el EBITDA sea negativo y que se empiece a generar EBITDA positivo a partir del tercer año, cuando empiecen a producirse las entregas de viviendas de los proyectos iniciados en 2016. Sin embargo, en los primeros años del Plan será posible obtener beneficios por las quitas de deuda y la paulatina activación de créditos fiscales: el Grupo tiene acordadas condiciones de pago de su deuda que permitirán registrar en el futuro beneficios procedentes de quitas de deuda por importe de 55 millones de euros y tiene créditos fiscales no registrados en balance por importe de 183 millones de euros. El importe de quitas futuras de deuda se irá incrementando por el importe de los intereses devengados por la deuda a las que se van a aplicar, ya que los pagos a realizar no varían con los nuevos intereses devengados.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, se han tomado acuerdos encaminados a habilitar las fórmulas de financiación necesarias para acelerar el desarrollo del Plan de Negocio. Así se han tomado los siguientes acuerdos:

Ampliación del capital social con derecho de suscripción preferente

En el primer cuatrimestre de 2017, aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal máximo de 10.000.000 euros, mediante la emisión de un máximo de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las que estarán en circulación, asumiendo la previa ejecución del Contra-Split descrito anteriormente. Se reconocerá el derecho de suscripción preferente, emitiendo las correspondientes acciones por un importe mínimo de 2,50 euros de valor total de la acción, a razón de 2 euros de prima de emisión por cada acción de valor nominal de 50 céntimos de euros.

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

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

Delegación concedida para aumentar el capital social en un plazo de 5 años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que este decida, mediante la emisión: (i) de nuevas acciones y (ii) de valores de renta fija simples, y/o convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad.

Aportación de activos

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

Asimismo, se acordó remunerar al accionista mediante una ampliación de capital liberada por importe nominal de 1.262.923 euros, que se entregará los accionistas en proporción de 1 acción por cada 20 acciones existentes, iniciando, con ello, una nueva etapa en la que se pretende que la retribución al accionista tenga continuidad. En el mes de septiembre finalizó el proceso de la ampliación con cargo a reservas con la puesta en circulación y admisión a cotización de 2.524.418 nuevas acciones.

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 la Sección I "Factores de

Riesgo” del presente Documento de Registro.

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

Conforme a los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de quince miembros. 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 y Consejero Coordinador | 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).

El Consejo de Administración de la Sociedad celebró un total de 20 sesiones en el año 2015, y un total de 9 sesiones en el año 2016.

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 | - |
| D ^a . Nuria Díaz Sanz | Vicesecretaria no miembro | - |

Debido al comienzo de las tareas relacionadas con la reestructuración del endeudamiento de la compañía, en el ejercicio 2013 se consideró 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.

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 detalla en el Reglamento del Consejo de Administración de la compañía, que fue modificado y actualizado por última vez en el mes de diciembre 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.

La Comisión de Auditoría celebró un total de 6 sesiones en el año 2015 y un total de 7 sesiones en el año 2016. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebró 4 sesiones en el año 2015 y 5 sesiones en el año 2016.

Finalmente, en el mes de marzo de 2015 la compañía nombró 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

La Sociedad entiende por alta dirección los seis directivos de la compañía así como el Consejero Delegado y que reportan directamente al Consejo de Administración.

Dirección profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Calle Capitán Haya 1, 16ª 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 |
| Dª. Nuria Díaz Sanz | Directora de Asesoría Jurídica | Enero 2014 |
| Dª. 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 (cargo vigente) |
| | Alvear Project, S.A. | NO | 5% | Presidente del Directorio (cargo vigente) |
| | Rayet Rehabilitación, S.L., en Liquidación | NO | 0,0331% 99,96% indirecta | - |
| | Claudio Coello 67, S.L. | NO | 100% indirecta | Administrador Único (cargo vigente) |
| | Grupo Rayet, S.A.U. | NO | 100% indirecta | Administrador Único (cargo vigente) |

| Nombre | Nombre sociedad | Sociedad del Grupo | Participación | Cargo o funciones |
|--------------------------------------|---|--------------------|----------------------------|--|
| | Rayet Construcción, S.A. | NO | 82,95% indirecta | Administrador Único (cargo vigente) |
| | Rayet, S.A. | NO | 80% directa | Presidente del Directorio (cargo vigente) |
| | Promociones Guadalajara 88, S.A. | NO | 93% indirecta | Administrador Único (cargo vigente) Fue Presidente y Consejero |
| | Selenza Real Estate, S.L. | NO | 20% | Administrador Único (cargo vigente) |
| | Actividades y Desarrollos G55, S.L. | NO | 36,79% indirecta | Consejero y Vicepresidente (cargo vigente) |
| | Rayet Medio Ambiente, S.L. | NO | 100% indirecta | - |
| | Rayet Geriátricos, S.L.U. | NO | 100% indirecta | Administrador Único (cargo vigente) |
| | Finca Cuevas Minadas, S.L.U. | NO | 100% indirecta | Administrador Único (cargo vigente) |
| | Sistemas Integrales Cualificados, S.L. | NO | 100% indirecta | Administrador mancomunado (cargo vigente) |
| | Selenza Thalasso, S.L., en Liquidación | NO | 0,001% indirecta 99,99% | Fue Administrador Único |
| | Rayet Hoteles, S.L. en Liquidación | NO | 0,001% indirecta 99,99% | Fue Administrador Único |
| | La Esquina de Alvear, S.L. | NO | - | Fue Representante persona física del Administrador Único |
| | Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L. | NO | 100% indirecta | Fue Representante persona física del Administrador Único Grupo Rayet, S.A.U. |
| D. Alberto Pérez Lejonagoitia | Global Henares, S.L. | NO | - | Representante persona física del Administrador Único (cargo vigente) |
| | Editorial Nueva Alcarria, S.A. | NO | - | Consejero (cargo vigente) |
| | Aeropuertos Ejecutivos de Madrid, S.L. | NO | - | Consejero (cargo vigente) |
| | Dubai Sociedad Inversora Hotelera, S.L. | NO | - | Consejero (cargo vigente) |
| | Sistemas Integrales Cualificados, S.L. | NO | - | Administrador Mancomunado (cargo vigente) |
| | Rayet Construcción, S.A. | NO | - | Fue Representante persona física del consejero persona jurídica |
| | Rayet Hoteles, S.L. en Liquidación | 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 Fue Consejero |
| | Rayet Geriátricos, S.L.U. | NO | - | Fue Administrador Mancomunado |
| | Centro de Mayores | NO | - | Fue Consejero |

| Nombre | Nombre sociedad | Sociedad del Grupo | Participación | Cargo o funciones |
|--|---|--------------------|---------------|--|
| | Guadalajara, S.L. Global Castilla La Mancha, S.L. en Liquidación | NO | - | Fue Representante persona física del Administrador Único Fue Consejero |
| | Información y Comunicación Global, S.L. en Liquidación | NO | - | Fue Representante persona física del Administrador Único Fue Consejero |
| | Claudio Coello 67, S.L. | NO | - | Fue Administrador Mancomunado |
| D. Jorge Calvet Spinatsch | Orange España, S.A. (antes, France Télécom España, S.A.) | NO | - | Consejero(cargo vigente) |
| | Jenner Renewables, S.L. | NO | 60% | Administrador Único (cargo vigente) |
| | Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. | NO | - | Fue Presidente y Consejero Delegado |
| D^a. Claudia Pickholz | The Continuity Company, S.A. | NO | - | Directora General(cargo vigente) |
| | Elsevier España, S.L. | NO | - | Fue Directora General |
| | Corporación Financiera Alba, S.A. | NO | - | Consejera independiente(cargo vigente) |
| D. Javier Prieto Ruiz | Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L., en liquidación | NO | - | Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A. (cargo vigente) |
| | Residencial Golf Mar, S.L., en liquidación | NO | - | Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A. (cargo vigente) |
| | Reyal Landscape, S.L. | NO | - | Fue Consejero |
| D^a. 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 Delegado, 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. Socio fundador de Jenner Renewables, S.L.
- **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. Ocupa el cargo de consejera independiente, además de en la propia Sociedad, en Corporación Financiera Alba, S.A.
- **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 Reyal 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 Reyal 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), estuvo en concurso voluntario ordinario de acreedores desde el 13 de noviembre de 2013 hasta el 12 de noviembre de 2015. Asimismo, se hace constar que D. Félix Abánades López es el titular último de Grupo Rayet, S.A. a través de la sociedad Restablo Inversiones, S.L.U.

De acuerdo con la descripción que realiza Grupo Rayet, S.A.U. en los correspondientes Hechos Relevantes la citada sociedad salió del concurso en fecha 12 de noviembre de 2015.

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. D. Félix Abánades López fue Administrador Único de Selenza Thalasso, S.L., mientras que D. Alberto Pérez Lejonagoitia fue Consejero de dicha Sociedad. Asimismo, D. Alberto Pérez Lejonagoitia fue Representante persona física del Administrador Único y Consejero de Global Castilla La Mancha, S.L. y de Información y Comunicación Global, S.L.

14.1.7 Condenas por delitos de fraude e incriminaciones públicas o sanciones

La Sociedad declara que no se han producido condenas por delitos de fraude e incriminaciones públicas o sanciones en los últimos cinco años a ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1 del Documento de Registro.

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

A) 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 conflictos de interés en los que se han encontrado los Consejeros Sres. D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia durante el ejercicio 2015, son los siguientes:

| Operación | Sociedad/ persona vinculada | Fecha del Consejo en que se aprueba | Fecha de la Comisión en que se aprueba | Consejeros en conflicto que se abstienen |
|---|---|--|---|---|
| Contratación de los servicios de asesoramiento y consultoría estratégica a prestar por D. Jorge Calvet Spinatsch en relación con las distintas operaciones de captación de inversión llevadas a cabo por la compañía. | D. Jorge Calvet Spinatsch | 30/01/2015. | Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones. 30/01/2015. | En la Comisión y en el Consejo: D. Jorge Calvet Spinatsch. |
| Adjudicación de obra a promover por la empresa Iber Activos Inmobiliarios, S.L. en Zaragoza. | Iber Activos Inmobiliarios, S.L. en Zaragoza. | 15/01/2015. | Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones. 15/01/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |
| Renovación por parte de la compañía de contrato para la prestación de servicios informáticos por un periodo de dos años. | Sistemas Integrales Cualificados, S.L. | 25/02/2015. | Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones. 25/02/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |
| Contratación por parte de la compañía de trabajadores provenientes de Grupo Rayet, S.A.U | Grupo Rayet, S.A.U. | 25/02/2015. | Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones. 25/02/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |
| Contratación como empleado en prácticas por parte de la compañía de un familiar de primer grado, D. Sergio Abánades, del Administrador Único de Grupo Rayet, S.A.U., D. Félix Abánades López. | Grupo Rayet, S.A.U. | 25/02/2015. | Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones. 25/02/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |
| Adquisición por la compañía de oficinas sitas en Guadalajara. | Rayet Construcción, S.A. | 29/04/2015. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones. 29/04/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |
| Adjudicación de obras a realizar en las oficinas de la Sociedad sitas en Madrid. | Rayet Construcción, S.A. | 22/12/2015. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones. 22/12/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |
| Contratación de servicios técnicos en relación con la operación de ampliación de capital llevada a cabo por la compañía. | Sistemas Integrales Cualificados, S.L. | 22/12/2015. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones. 22/12/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |
| Contratación de servicios de apoyo en el Road Show en relación con la operación de ampliación de capital llevada a cabo por la compañía. | Restablo Inversiones, S.L. | 22/12/2015. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones. 22/12/2015. | En la Comisión: D. Alberto Pérez Lejonaogitia. En el Consejo: D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonaogitia. |

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 entonces Socio Director de la empresa encargada de la valoración de los activos de la Sociedad, Knight Frank.

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, salvo D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia, quienes han sido designados a propuesta del Grupo Rayet.

- 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.

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, en el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros se establece lo siguiente:

"En el mes de mayo de 2015 se aprobó por los órganos de gobierno de la compañía la nueva política de remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad (en adelante "la Política de Remuneraciones"). Dicha Política de Remuneraciones fue aprobada por los accionistas en la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el 30 de junio de 2015. Se resume a continuación el contenido básico de la misma.

1. PRINCIPIOS GENERALES DE LA POLÍTICA DE REMUNERACIONES

La Política de Remuneraciones aprobada por los accionistas de la Sociedad para los ejercicios 2015, 2016 y 2017 se basa en los siguientes principios generales: (i) transparencia; (ii) creación de valor a largo plazo; (iii) atracción, formación, promoción y retención de los mejores profesionales en su ámbito de actividad, recompensando la trayectoria profesional y la asunción de responsabilidad de sus empleados; (iv) recompensa a la consecución de resultados basados en una asunción prudente y responsable de riesgos; y (v) comparación con referencias de mercado a través de análisis realizados por compañías de reconocido prestigio líderes en el sector de consultoría de compensación.

Fruto de la labor de actualización y adaptación a las mejores prácticas del mercado, la Política de Remuneraciones ha incorporado: (i) el aumento en el número y la tipología de indicadores utilizados para el cálculo de la retribución variable, así como la posibilidad de diferimiento en el pago de la retribución variable en determinadas circunstancias; (ii) la posibilidad de fijar indicadores plurianuales en la determinación de la retribución variable y con ello reforzar la evaluación de los resultados a largo plazo; y (iii) la posibilidad de reducir, no abonar o rescatar retribuciones variables cuya percepción se encuentre diferida y sujeta a indicadores plurianuales cuando se produzcan determinadas circunstancias con anterioridad a la fecha de abono ("claw back" y "clausulas malus").

2. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE QUABIT

La Política de remuneraciones de Quabit para los miembros de su Consejo de Administración, de conformidad con la normativa vigente, distingue entre:

- *el sistema retributivo de los consejeros ejecutivos (en adelante, los "Consejeros Ejecutivos") que comprende una retribución fija y una retribución variable, cuya cuantía está determinada sobre la base de objetivos, vinculados con los resultados de la Sociedad, el desempeño de sus funciones y la generación de valor, tanto a corto y medio plazo como a largo plazo.*
- *el sistema retributivo de los consejeros en su condición de tales (en adelante, los "Consejeros no Ejecutivos") que comprende una retribución fija anual por desempeñar el cargo de consejero; una cuantía adicional por desempeñar cargos de miembros de las diferentes Comisiones; y una cuantía adicional como ponderación adicional a la dedicación requerida por ejercicio de la función de Presidente de cada Comisión.*

Expresamente se autoriza a que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o alguno de los Consejeros Ejecutivos consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas, o de 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 otras sociedades del grupo de la propia Sociedad. 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.

Adicionalmente, tanto para los Consejeros Ejecutivos como para los no ejecutivos, su remuneración puede incluir una retribución en acciones que se instrumentaría mediante la asignación anual a sus beneficiarios de un número de "acciones teóricas" correspondiente a un porcentaje de su retribución fija. El importe equivalente a estas "acciones teóricas" resultará satisfecho, en su caso, en la fecha de su cese en su condición de consejeros por cualquier causa no debida al incumplimiento grave de sus funciones. Como se ha citado anteriormente, la Política de Remuneraciones fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2015, y se puede consultar en detalle en la página web de la compañía, en el apartado relativo a la citada Junta General.

En relación con el importe y la naturaleza de los componentes fijos abonados a los miembros del Consejo de administración, se establecieron las siguientes cantidades fijas brutas anuales durante el ejercicio 2015:

Presidente: 250.000.- € /año ()*
Vicepresidente: 100.000.- € / año
*Consejero Delegado: 400.000.- € /año fija € (**)*
Consejeros Independientes: 60.000.- € / año
Pertenencia a la comisión: 30.000.- € / año
*Presidencia de la comisión: 30.000.- € / año (***)*
*Consejero dominical: 30.000.- € / año (****)*

*Consejero Coordinador: 20.000.-€ / año (*****)*

() La retribución por la Presidencia se encuentra subsumida en la pactada para el Consejero Delegado, no cobrándose adicionalmente por la Presidencia.*

*(**) El cargo de Consejero Delegado contempla para el año 2015 una retribución anual por importe de 400.000.- € fijos así como una cantidad variable de 200.000.- € atendiendo al cumplimiento de los objetivos y la evaluación del desempeño realizada con carácter anual.*

*(***) Sólo se cobra por presidir o pertenecer a una comisión con independencia de a cuantas comisiones se pertenezca o se presida (no se duplica el adicional en caso de presidencia de comisión).*

*(****) Los Consejeros Dominicales no perciben retribución adicional por pertenencia o presidencia de comisión.*

*(*****) La Sociedad cuenta con un Consejero Coordinador desde el mes de abril de 2015.*

Con base en lo anterior, se propuso a la Junta General de Accionistas celebrada en el mes de junio de 2015 aprobar una retribución máxima de hasta 1.200.000.- € para el ejercicio 2015 entre los miembros del Consejo de Administración, en su condición de tales, de conformidad con los criterios que el propio Consejo acuerde.

Dicha propuesta suponía un tope de gasto que no pretendía ser cubierto en su totalidad, resultando previsible que la cantidad abonada finalmente fuese inferior, salvo que se produjeran cambios en la composición del Consejo, como así se ha confirmado en la práctica, limitándose la retribución de los Consejeros en su condición de tales a la suma de 337,5 miles de euros. Igualmente, se consideró ajustada a la línea retributiva de contención de gastos implantada por la Sociedad, manteniendo el mismo importe global fijado para el año anterior.

La política de retribuciones marco se aprueba por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en atención a las circunstancias de cada momento, por lo que puede ser modificada si se alteran dichas circunstancias con la finalidad de adecuarla a la realidad y necesidades de cada caso, todo ello y en todo caso, dentro de los parámetros generales y con los límites aprobados por la Junta General de Accionistas.

Los Consejeros no perciben dietas por su asistencia a las reuniones del Consejo de Administración o de la Comisión.

Asimismo, el Consejero Delegado tiene a su disposición profesional un vehículo asegurado a todo riesgo. Igualmente, todos los Consejeros son beneficiarios de la póliza de responsabilidad civil contratada por la compañía.

Aunque su posible concesión está prevista en la Política de Remuneraciones, ninguno de los Consejeros de la compañía resultó, en el ejercicio de 2015, beneficiario de sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación o

cualquier otra prestación de supervivencia, financiados total o parcialmente por la Sociedad.”

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración (por todos los conceptos):

| Concepto (En miles de euros) | Ejercicio 2015 |
|--|-----------------------|
| Retribución fija | 665 |
| Retribución variable | 646 (1) |
| Otros | 65 |
| Total remuneración | 1.376 |

(1) De este importe, 338 miles de euros corresponden a una gratificación extraordinaria al Consejero Delegado D. Félix Abánades López.

A continuación se incluye un detalle de las retribuciones del año 2015 (en miles de euros):

| (En miles de euros) | Retribución fija | Retribución variable a corto plazo | Remuneración por pertenencia a Comisión | Otros | Total 2015 |
|----------------------------|-------------------------|---|--|--------------|-------------------|
| Consejero | | | | | |
| Félix Abánades López | 400 | 638 (1) | - | - | 1.038 |
| Jorge Calvet Spinatsch | 115 | 8 (2) | 30 | 65 (2) | 218 |
| Claudia Pickholz | 60 | - | 30 | - | 90 |
| Alberto Pérez Lejonaogitia | 30 | - | - | - | 30 |

- (1) La retribución variable a corto plazo de 2015 percibida por D. Félix Abánades López como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado fue de 638 miles de euros, correspondiendo en cuanto a la suma de 190 miles de euros, a su retribución variable en función de la evaluación del desempeño de 2014, conforme al contrato suscrito con el mismo en su calidad de Consejero Delegado, acordada por la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y el Consejo de Administración en fecha 11 de marzo de 2015; en cuanto a la suma de 338 miles de euros, como gratificación extraordinaria ligada a los proyectos de ampliación de capital y operación de captación de inversión llevados a cabo por la compañía en el ejercicio 2015, que fue aprobada por la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y el Consejo de Administración en sus reuniones celebradas el 18 de enero de 2016; y en cuanto a la suma de 110 miles de euros, en concepto de anticipo de su retribución variable en función de la evaluación del desempeño de 2015, que fue aprobada por la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 22 de diciembre de 2015 conforme al contrato suscrito con el mismo en su calidad de Consejero Delegado.
- (2) La remuneración de D. Jorge Calvet Spinatsch, además de la remuneración fija por su condición de Consejero Coordinador desde el mes de abril de 2015, incluyó un importe de 65 miles de euros como contraprestación a la prestación de determinados servicios de asesoramiento y consultoría estratégica prestados a la Sociedad durante el ejercicio 2015 que fue aprobada por la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y el Consejo de Administración en sus reuniones celebradas el 30 de enero de 2015; y un importe de 7,5 miles de euros vinculados al éxito de los proyectos de ampliación de capital y captación de inversores llevados a cabo por la Sociedad en dicho ejercicio que fue aprobada por la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y el Consejo de Administración en sus reuniones celebradas el 18 de enero de 2016.

Los Consejeros de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración en especie, a excepción del Consejero Delegado que tiene a su disposición profesional un vehículo asegurado a todo riesgo y otros beneficios sociales aplicables con carácter general a los altos directivos de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito a favor del Consejero Delegado un seguro de vida por importe de 150.000 euros, aprobado por el Consejo de Administración el 22 de diciembre de 2015. Igualmente, los Consejeros son beneficiarios de la póliza de responsabilidad civil suscrita por la compañía.

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, subsumiéndose la retribución por la Presidencia en la pactada para el Consejero Delegado.

Todas las remuneraciones del Consejo de Administración se amparaban en el acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de Junio de 2015, en la que se estableció una retribución máxima para los consejeros en su condición de tales (excluyendo, en consecuencia, la retribución del Consejero Delegado) de hasta 1.200 miles de euros, y fueron aprobadas igualmente por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016, como la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2016, en su condición de tales.

Los Consejeros no han percibido en 2015 remuneración alguna del resto de las sociedades del Grupo.

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 2015 |
|--|-----------------------|
| Total remuneración | 925 |

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. Ello no obstante del Consejero Delegado, que tiene a su disposición profesional un vehículo asegurado a todo riesgo y otros beneficios sociales aplicables con carácter general a los altos directivos de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha suscrito a favor del Consejero Delegado un seguro de vida por importe de 150.000 euros de capital asegurado.

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.

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 2015 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 | | | |

La fecha de terminación indicada en el cuadro anterior se corresponde con el plazo de duración de los cargos vigente a la fecha de la última reelección de los Consejeros.

No obstante, por aplicación de los artículos 19 de los Estatutos Sociales y 529 undecies de la Ley de Sociedades de Capital, los Consejeros ejercerán su cargo por un tiempo de cuatro 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, no se ha producido ningún pago de indemnización por terminación del contrato de un antiguo miembro del Consejo de Administración. Únicamente el Consejero Delegado tiene pactada con la compañía una indemnización consistente en dos anualidades del salario fijo por extinción de su contrato por decisión del Consejo de Administración sin causa justa, o motivado por incumplimiento de las obligaciones de la sociedad previstas en el contrato o por un cambio de control en la Sociedad, entendiéndose por tal lo descrito en el citado contrato. La cuantía de dicha indemnización, en base al salario fijo percibido por el Consejero Delegado a la fecha de aprobación este Documento de Registro es de 800.000 euros.

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 compuesta por un mínimo de tres miembros y que exclusivamente estará compuesta por Consejeros no ejecutivos.

Al menos dos de los miembros de la Comisión de Auditoría serán independientes y uno de ellos 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. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información

sobre el plan de auditoría y su ejecución, y asegurar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

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.
7. 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.
8. La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
9. La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
10. La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
11. La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
12. 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.

- Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- (iv) Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.
- (v) Supervisar 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.
- (vi) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la Sociedad.

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 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 Nombramientos y Retribuciones

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:
 - 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.
 - La retribución individual de los Consejeros y las demás condiciones de sus contratos y revisarlos de forma periódica;
 - 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 con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
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.
19. La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la Sociedad, velando porque esté orientada a la creación de valor.
20. El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
21. Velar porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
22. Verificar la información sobre remuneraciones de los Consejeros y Altos Directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros.

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.

De total de las 64 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno vigente, a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad cumplía 49 recomendaciones, y cumplía parcialmente o incumplía 9 (las recomendaciones 3, 5, 6, 13, 41, 45, 46, 57 y 61), y 6 no le eran de aplicación (las recomendaciones 2, 10, 11, 38, 48 y 60).

A continuación se indican las explicaciones respecto a las recomendaciones que, conforme al Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad (el "IAGC"), la Sociedad cumplía parcialmente o incumplía:

- En cuanto a la recomendación 3, que establece que durante la celebración de la junta general ordinaria, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad, en el IAGC se hace constar el cumplimiento parcial ya que en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en el año 2015,

en línea con años anteriores, fue el Vicepresidente quien facilitó la información. Sin embargo, en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en el año 2016 se ha corregido este cumplimiento parcial al ser el Presidente quien facilitó la información.

- Respecto de la recomendación 5, en la que se indica que el consejo de administración no eleve a la junta general propuestas de delegación de facultades para emitir acciones o valores convertibles con excusión del derecho de suscripción preferente por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación, por haberse elevado a la Junta General Ordinaria de Accionistas y estar delegada en el Consejo la facultad de emitir acciones o valores convertibles por encima de dicho 20% del capital en el momento de la delegación, tanto en el año 2015 como en el 2016.
- Por lo que respecta a la recomendación 6, que establece la publicación de determinados informes en la página web corporativa, en el año 2015 la Sociedad publicó el informe de actividades de su Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, pero no los restantes informes (sobre independencia del auditor, operaciones vinculadas y política de responsabilidad social corporativa).
- En cuanto a la recomendación 13, que establece que el consejo posea 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 2015 tras ajustar su dimensión a su situación actual en el año 2012.
- En cuanto a la recomendación 41, que establece 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. En el año 2017, respecto del año 2016, esta información se presentará en forma de memoria de actividades escrita, estando previsto por tanto dar cumplimiento también con esta recomendación.
- Por lo que hace a la recomendación 45, si bien la política de control y gestión de riesgos fue aprobada en diciembre de 2015 como primer borrador, pendiente de su adecuación con la colaboración de asesores externos, haciéndose constar en consecuencia el cumplimiento parcial de esta recomendación en el IAGC correspondiente al año 2015, en 2016 se ha completado y aprobado la política definitiva, cumpliéndose por tanto plenamente con la citada recomendación.
- En cuanto a la recomendación 46, de nuevo la aprobación definitiva de la

política de control y gestión de riesgos se completó definitivamente en 2016, razón por la cual en el IAGC correspondiente al año 2015 se hizo constar el cumplimiento parcial, siendo total en 2016.

- Respecto a la recomendación 57, que establece que se circunscriban 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 2015, 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 legadas 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. Pese a esta previsión, no se han satisfecho en 2015, ni nunca en años anteriores, tales remuneraciones variables o en acciones, opciones o derechos a los Consejeros no ejecutivos.
- Finalmente, en cuanto a la recomendación 61, que establece que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los Consejeros Ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor, si bien la Política de Remuneraciones prevé dicho extremo, ni en 2015 ni en 2016 se ha satisfecho remuneración variable alguna en acciones o instrumentos financieros referenciados a su valor.

En conclusión, fruto del 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, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno vigente, la Sociedad en la actualidad cumple 52 recomendaciones, y cumple parcialmente o incumple 6 (las recomendaciones 5, 6, 13, 41, 57 y 61), siendo 6 de ellas no aplicables a la Sociedad (las recomendaciones 2, 10, 11, 38, 48 y 60).

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:

| | A la fecha del presente | | | |
|---------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | Documento de Registro | 2015 | 2014 | 2013 |
| Dirección | 7 | 6 | 6 | 5 |
| Jefes y técnicos | 15 | 13 | 11 | 11 |
| Administración | 15 | 12 | 9 | 6 |
| Auxiliares | 2 | 2 | 2 | - |
| Total Grupo QUABIT | 39 | 33 | 28 | 22 |

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:

| | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | | 31/12/2013 | |
|---------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres |
| Dirección | 2 | 4 | 2 | 4 | 1 | 4 |
| Jefes y técnicos | 7 | 6 | 4 | 7 | 5 | 6 |
| Administración | 7 | 5 | 8 | 1 | 4 | 2 |
| Auxiliares | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Total Grupo QUABIT | 17 | 16 | 15 | 13 | 10 | 12 |

De los empleados a 31 de diciembre de 2015 había seis empleados eventuales.

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 | Nº Directo | Nº Indirecto | Nº Total | Total % |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| D. Félix Abánades López | 723.928 | 10.152.693 | 10.876.621 | 20,5 |
| D. Jorge Calvet Spinatsch | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| D. Alberto Pérez Lejonaogitia | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| Dª. Claudia Pickholz | 0 | 0 | 0 | 0,0 |

| Directivo | Títulos | Total % |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| D. Javier Manuel Prieto Ruiz | 4.213 | 0,0 |
| Dª. Nuria Díaz Sanz | 1.545 | 0,0 |
| D. Miguel Angel Herranz García | 693 | 0,0 |
| D. Miguel Ángel Clavel Villanueva | 218 | 0,0 |
| Dª. Susana Gutierrez | 126 | 0,0 |
| D. Joaquín Joven Martínez | 69 | 0,0 |
| | 6.864 | 0,0 |

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, según la información de la que dispone la Sociedad:

| Nombre o denominación social del Accionista | Número de acciones | | | Porcentaje sobre el capital |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| | Directas | Indirectas | Total | |
| D. Félix Abánades López | 723.928 | 10.152.693 | 10.876.621 | 20,51 |
| Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) | 3.870.967 | - | 3.870.967 | 7,30 |
| D. Juan José Galiano Frías | - | 1.667.269 | 1.667.269 | 3,14 |
| TOTAL | 4.594.895 | 11.819.962 | 16.414.857 | 30,95 |

- (1) La titularidad indirecta de D. Felix Abánades López es a través de Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. D. Félix Abánades López es titular del 100% de las participaciones de Restablo Inversiones, S.L.U. que, a su vez, es titular del 100% de las acciones de Grupo Rayet, S.A.U.
- (2) Conforme a la información facilitada a la Sociedad en la notificación de derechos de voto presentada a la CNMV el 16 de marzo de 2016. El titular directo es Martibalsa, S.L. y el porcentaje de control que D. Juan José Galiano Frías ostenta sobre dicha sociedad, es del 100%.

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, este último se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. Previamente a la citada autorización, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones emite un informe positivo en el que se valora la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de accionistas y de condiciones de mercado. Tratándose de transacciones ordinarias, se cuenta con la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales.

A continuación se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de QUABIT durante el periodo de información histórica y hasta 30 de junio de 2016 (fecha del último informe financiero semestral publicado por el Grupo, en el que se detallan los saldos y transacciones con partes vinculadas, sin que se hayan producido variaciones significativas ni en saldos ni en transacciones ni en compromisos desde esa fecha hasta la fecha de aprobación de este 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 a 30 de junio de 2016

| En euros | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Acuerdos Conjuntos y UTE´s | Asociadas | Personal Clave | Total |
|--|---|----------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| Activos financieros no corrientes | 2.940.853 | - | - | - | 2.940.853 |
| Activos financieros corrientes | 165.598 | 48.964.898 | 8.436.444 | - | 57.566.940 |
| Deudores comerciales | 472.553 | - | - | - | 472.553 |
| | 3.579.004 | 48.964.898 | 8.436.444 | - | 60.980.346 |
| PASIVO | | | | | |
| Pasivos financieros no corrientes | 102.500 | - | - | - | 102.500 |
| Pasivos financieros corrientes | 955.952 | 627 | - | 143.273 | 1.099.852 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 949.828 | - | - | - | 949.828 |
| | 2.008.280 | 627 | - | 143.273 | 2.152.180 |

En la siguiente tabla se detallan los saldos de Activo de la tabla anterior netos de deterioro.

ACTIVO NETO DE DETERIORO

| En euros | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Acuerdos Conjuntos y UTE´s | Asociadas | Personal Clave | Total |
|-----------------------------------|---|----------------------------|-----------|----------------|-------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| Activos financieros no corrientes | 2.940.853 | - | - | - | 2.940.853 |
| Activos financieros corrientes | 165.598 | 7.724.735 | - | - | 7.890.333 |
| Deudores comerciales | - | - | - | - | - |
| | 3.106.451 | 7.724.735 | - | - | 10.831.186 |

Transacciones con partes vinculadas realizadas en el primer semestre 2016

| En euros | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Personal clave de dirección | Total |
|---|---|-----------------------------|------------------|
| Compras y otros gastos: | 1.015.079 | 75.800 | 1.090.878 |
| <i>Aprovisionamientos</i> | <i>841.806</i> | - | <i>841.806</i> |
| <i>Otros gastos de explotación</i> | <i>173.272</i> | <i>75.800</i> | <i>249.072</i> |
| Remuneraciones satisfechas al consejo de administración | - | 460.000 | 460.000 |
| Remuneraciones satisfechas al personal de dirección | - | 286.712 | 286.712 |

Saldos con partes vinculadas a 30.06.2016/ Activos financieros no corrientes Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes

El saldo a 30 de junio de 2016 deriva de distintas cuentas de carácter financiero mantenidas con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades de su grupo y que presentaban un saldo de 32.555 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

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 S.A.U. actúa como arrendador.

El saldo no tuvo movimientos durante los años 2013 y 2014 (32.555 miles de euros). 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 dejó de registrar los intereses asociados a dicha cuenta.

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 en el año 2012 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 que el deterioro total registrado era de 32.482 miles de euros. 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 tramitaba 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. La opción elegida por QUABIT fue una quita del 90% y pagos en 10 años para la deuda

calificada como ordinaria y 20 para la deuda subordinada. 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.

Grupo Rayet, S.A.U. comunicó mediante Hecho Relevante en fecha 23 de noviembre de 2015, que el 12 de noviembre se dictó sentencia judicial de aprobación del convenio de acreedores aceptado por la junta de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. Esta sentencia judicial ha ganado eficacia en febrero de 2016, con lo que se ha ratificado la salida de Grupo Rayet, S.A.U. de la situación concursal. De acuerdo con esta situación y los términos de adhesión de QUABIT al convenio de acreedores, QUABIT está en condiciones de recuperar un importe de 3.294 miles de euros del importe que está totalmente deteriorado (32.483 miles de euros).

QUABIT registró un ingreso en el año 2015 por la retrocesión de deterioro por el citado importe de 3.294 miles de euros. Adicionalmente realizó un cálculo del valor actualizado de ese importe recuperable en función del calendario de pagos, resultando una corrección valorativa de la cuenta a cobrar de un importe de 425 miles de euros, que se redujo del importe a cobrar y que explica la reducción del importe de Activos financieros no corrientes entre el año 2014 y el año 2015, en que el saldo antes de deterioro quedó en un valor de 32.129 miles de euros.

Dado que en febrero de 2016 ganó eficacia la sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U., en ese momento se consolidó la quita aplicable a QUABIT de acuerdo con las condiciones del convenio de acreedores. Por esta razón QUABIT registró en esa fecha la baja del nominal del importe a cobrar recogido dentro de "Activos financieros no corrientes", manteniendo únicamente aquella parte recuperable, que asciende a 2.941 miles de euros, y que es el importe que queda recogido en este epígrafe a 30 de junio de 2016. Este registro no ha tenido ningún impacto en los resultados consolidados del Grupo en 2016 dado que la totalidad del importe dado de baja se encontraba deteriorado a 31 de diciembre de 2015.

Activos financieros corrientes Acuerdos Conjuntos y UTE´s y asociadas

Este epígrafe, cuyos componentes y orígenes se recogen en el detalle de Saldos con partes vinculadas del año 2015, se ha reducido en 12.223 miles de euros en el año 2016. Esta reducción corresponde íntegramente a la baja del nominal del préstamo participativo concedido por QUABIT al negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. En el proceso de liquidación de este negocio conjunto realizado en enero de 2016 se han cancelado los préstamos participativos otorgados por los dos socios y, por tanto, QUABIT ha procedido a registrar su baja. Este préstamo estaba deteriorado en su totalidad a 31 de diciembre de 2015, razón por la que no se ha registrado ningún impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2016.

A continuación se incluye una tabla de detalle de nominales y deterioro de estos activos financieros corrientes.

| Concepto <i>(En euros)</i> | Saldo bruto | Deterioro | Importe Neto |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|
| Cuenta corriente - Rayet Construcciones, S.L. | 1.674 | - | 1.674 |
| Cuenta corriente - Grupo Rayet | 163.924 | - | 163.924 |
| Activos financieros corrientes -Grupo Rayet y sociedades dependientes | 165.598 | - | 165.598 |
| Crédito participativo Programa de Actuaciones de Baleares, S.L. | 7.194.000 | - | 7.194.000 |
| Crédito participativo Landscape Gestión de Activos, S.L. | 9.342.666 | (9.342.666) | - |
| Crédito participativo Landscape Larcovi, S.L. | 32.100.001 | (31.897.497) | 202.504 |
| Cuenta Corriente Programa de Actuaciones de Baleares, S.L. | 1.999 | - | 1.999 |
| Reyal Landscape, S.L. | 3.763 | - | 3.763 |
| Cuenta Corriente Landscape Corsan, S.L. | 631 | - | 631 |
| Cuenta Corriente Landscape Osuna, S.L. | 2.377 | - | 2.377 |
| Intereses de crédito Programa de Actuaciones de Baleares, S.L. | 6.782 | - | 6.782 |
| <i>Activos financieros corrientes - Negocios Conjuntos</i> | <i>48.652.219</i> | <i>(41.240.163)</i> | <i>7.412.056</i> |
| <i>Cuenta Corriente UTE IRIEPAL</i> | <i>298.215</i> | - | <i>298.215</i> |
| <i>Cuenta corriente UTE RAYET</i> | <i>14.053</i> | - | <i>14.053</i> |
| <i>Cuenta corriente UTE El Ruiseñor</i> | <i>411</i> | - | <i>411</i> |
| <i>Activos financieros corrientes -UTE´s</i> | <i>312.679</i> | - | <i>312.679</i> |
| Activos financieros corrientes - Negocios Conjuntos y UTE´s | 48.964.898 | (41.240.163) | 7.724.735 |
| Crédito participativo - Nova Panorámica | 400.000 | (400.000) | - |
| Crédito ordinario - Nova Panorámica | 3.747.918 | (3.747.918) | - |
| Crédito ordinario - Novamar Actuaciones Urbanas | 3.336.958 | (3.336.958) | - |
| Intereses sobre créditos Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. | 37.894 | (37.894) | - |
| Intereses sobre créditos Nova Panorámica, S.L. | 913.674 | (913.674) | - |
| Activos financieros corrientes - Asociadas | 8.436.444 | (8.436.444) | - |

Transacciones con partes vinculadas año 2016

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

Aprovisionamientos: Del importe total, 744 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2016 de la promoción Los Tilos III en Zaragoza, promoción que está terminada y en fase de entrega. Esta obra fue ejecutada por la sociedad Rayet Construcción, S.A. El resto del importe hasta alcanzar los 842 miles de euros corresponde a trabajos de reparaciones y limpieza en promociones, realizadas por varias sociedades dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Otros gastos de explotación: Corresponden a servicios informáticos y de limpieza de oficinas.

Saldos con partes vinculadas 2015

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

En cuanto a la composición de los saldos en 2015 las principales partidas son las siguientes:

Activos financieros no corrientes

Ver el detalle de los saldos con Grupo Rayet, S.A.U. en la descripción de saldos a 30 de junio de 2016.

Activos financieros corrientes

Los importes nominales recogidos en este epígrafe corresponden a préstamos, generalmente de tipo participativo a Acuerdos Conjuntos y UTE´s y Asociadas, que fueron la fórmula de financiación utilizada por los socios para la financiación inicial del desarrollo de su negocio. Adicionalmente a los activos financieros con Acuerdos

Conjuntos y UTE´s y Asociadas, QUABIT mantiene cuenta corriente como activo financiero corriente con Grupo Rayet, S.L. y sociedades dependientes por importe de 166 miles de euros.

Los importes reflejados en Acuerdos Conjuntos y UTE´s de la tabla anterior "saldos con partes vinculadas 2015" son los importes nominales por un total de 61.188 miles de euros.

En la siguiente tabla se desglosan los componentes de estos saldos, así como el deterioro registrado de los Acuerdos Conjuntos y UTE´s, en su caso:

| Concepto (En euros) | Saldo bruto | Deterioro | Importe Neto |
|--|-------------------|---------------------|------------------|
| Cuenta de Liquidación Reyall Landscape S.L | 3.763 | - | 3.763 |
| Crédito Participativo Landscape Larcovi | 32.100.000 | (31.897.497) | 202.503 |
| Crédito Participativo Landscape Osuna | 12.228.670 | (12.214.774) | 13.896 |
| Programas Actuacion De Baleares, S.L | 7.194.000 | - | 7.194.000 |
| Créditos Partic. Landscape Grupo Lar | 9.342.666 | (9.342.666) | - |
| Programa De Actuacion de Baleares cuenta corriente | 6.458 | - | 6.458 |
| Landscape Corsan cuenta corriente | 600 | - | 600 |
| Activos financieros corrientes (negocio conjunto) | 60.876.157 | (53.454.937) | 7.421.220 |
| Cuenta Corriente Ute Iriepal | 297.765 | - | 297.765 |
| Cuenta Corriente integracion UTE Sig | 14.053 | - | 14.053 |
| Cuenta Corriente integracion UTE El Ruiseñor | 411 | - | 411 |
| Activos Financieros Corrientes (UTE´s) | 312.229 | - | 312.229 |
| TOTAL | 61.188.386 | (53.454.937) | 7.733.449 |

Los saldos nominales no han tenido variaciones significativas en el periodo de análisis.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2015:

| (En euros) | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Negocio Conjuntos y UTEs | Asociadas | Personal clave de dirección | Total |
|---|---|--------------------------|-----------|-----------------------------|------------------|
| Compras y otros gastos: | 3.874.595 | - | - | 173.000 | 4.047.595 |
| Aprovisionamientos | 3.253.208 | - | - | - | 3.253.208 |
| Otros gastos de explotación | 621.387 | - | - | 173.000 | 794.387 |
| Ingresos financieros | - | - | 16.973 | - | 16.973 |
| Remuneraciones satisfechas al consejo de administración | - | - | - | 1.310.000 | 1.310.000 |
| Remuneraciones satisfechas al personal de dirección | - | - | - | 925.198 | 925.198 |

De estas operaciones, cabe destacar lo siguiente:

Aprovisionamientos

El importe principal recogido en este epígrafe corresponde a la facturación por la sociedad Rayet Construcción, S.A. a la empresa Iber Activos Inmobiliarios, S.L. por un importe de 3.158 miles de euros en concepto de certificaciones por ejecución de obra de un edificio de 56 viviendas en una solar propiedad de Iber Activos Inmobiliarios, S.L.. El importe restante de 95 miles de euros corresponde a servicios recibidos por concepto de limpieza y mantenimiento de activos inmobiliarios en el año 2015.

Otros gastos de explotación

- Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes: corresponden, fundamentalmente, a servicios informáticos (306 miles de euros) y alquileres de oficinas (189 miles de euros). Incluye además servicios auxiliares de limpieza de oficinas y consultoría.
- Personal Clave de Dirección: Servicios prestados por una sociedad vinculada por razón de parentesco al directivo de la Sociedad Don Javier Manuel Prieto Ruiz por un importe de 108 miles de euros y por los servicios profesionales prestados por Don Jorge Calvet Spinatsch, Consejero de la Sociedad por un importe de 65 miles de euros.

Saldos con partes vinculadas 2014:

| (En euros) | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Negocios 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

Ver el detalle de los saldos con Grupo Rayet, S.A.U. en la descripción de saldos a 30 de junio de 2016.

Activos financieros corrientes

La explicación del origen y composición de estos saldos se recoge en la descripción de saldos a 31 de diciembre de 2015.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2014:

| (En euros) | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Negocios 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 miles de euros del epígrafe "Otros gastos de explotación" relativos a personal clave de dirección corresponden a servicios prestados por una sociedad vinculada por razón de parentesco al directivo de la sociedad, Don Javier Manuel Prieto Ruiz, por un importe de 223 miles de euros (53.500 euros en 2013) y por los servicios prestados por Don Jorge Calvet Spinatsch, Consejero de la sociedad, por un importe de 25 miles de euros.

La cifra de 358 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 reexpresados.

| | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Negocios Conjuntos y UTE's | Asociadas | Personal Clave | Total |
|--|--|---|------------------|---------------------------|--------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| Activos financieros no corrientes | 32.554.801 | - | - | - | 32.554.801 |
| Activos financieros corrientes | 165.598 | 61.587.805 | 8.190.739 | - | 69.944.142 |
| Deudores comerciales | 471.832 | - | - | - | 471.832 |
| TOTAL | 33.192.231 | 61.587.805 | 8.190.739 | - | 102.970.775 |
| PASIVO | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | - | - | - | - | - |
| 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

Ver el detalle de los saldos con Grupo Rayet, S.A.U. en la descripción de saldos a 30 de junio de 2016.

Activos financieros corrientes

La explicación del origen y composición de estos saldos se recoge en la descripción de saldos a 31 de diciembre de 2015

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2013:

A continuación se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas en el año 2013.

| En euros | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | Negocios Conjuntos y UTE´s | Asociadas | Personal clave de dirección | Total |
|--|--|---|------------------|--|------------------|
| Compras y otros gastos: | 1.596.292 | - | - | 53.500 | 1.649.792 |
| <i>Aprovisionamientos</i> | <i>1.199.556</i> | - | - | - | 1.199.556 |
| <i>Otros gastos de explotación</i> | <i>396.736</i> | - | - | 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.

Otros gastos de explotación:

Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes: El importe de 397 miles de euros corresponde a alquileres de oficinas, servicios de limpieza y reparaciones en oficinas y servicios informáticos.

Personal clave de dirección: Corresponde a servicios prestados por una sociedad vinculada por razón de parentesco al directivo de la Sociedad Don Javier Manuel

Prieto Ruiz, por un importe de 53,5 miles de euros.

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

A 30 de junio de 2016 los compromisos vigentes son los siguientes:

- Varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpiezas de oficinas por un importe total comprometido de 30 miles de euros.
- En diciembre de 2012 QUABIT constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 miles de euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a QUABIT Inmobiliaria según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15, de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.
- Contrato de ejecución de obras con suministro de materiales de 116 viviendas de protección oficial en bloque a construir en la parcela RC- 17 de la actuación residencial Aguas Vivas en Guadalajara, por un importe total de 8.675 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 existían otros compromisos que ya no existen a fecha actual, al haber terminado la prestación contemplada en los contratos vigentes a esa fecha o haberse cancelado la obligación garantizada: un contrato de alquiler de oficinas sitas en Guadalajara, un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales en Zaragoza y la garantía aportada para el cumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble en Guadalajara.

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

La Sociedad, durante los ejercicios 2015, 2014 y 2013, 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 2015 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 2015.

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 2014 y éstas, a su vez, las mismas que las utilizadas en el 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 2015, 2014 y 2013, preparadas bajo NIIF. Las cifras de 2014 y 2015 fueron objeto de informe de auditoría emitido por EY, el 29 de febrero de 2016 y, el 27 de febrero de 2015. En cuanto a las cifras de 2013 corresponden a valores reexpresados por la aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Si bien estas cifras no fueron las incluidas en el informe de auditoría del ejercicio 2013, de fecha 4 de abril de 2014, se recogen en el informe de auditoría del ejercicio 2014 como valores reexpresados. 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 analice 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 | | | |
| (en Euros) | 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

| (En Euros) | Ajustes y Reclasificaciones | | |
|--|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | 31/12/2013 (Auditado) | por aplicación NIIF 11 | 31/12/2013 (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 período | 8.041.657 | - | 7.395.324 |

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 2015, 2014 y 2013

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

(En euros)

| ACTIVO | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | % Var. '15-'14 | 2013 (Reexpresado) | % Var. '14-'13 |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | | |
| Activos intangibles | 11.606.421 | 16.899.009 | (31,3%) | 16.905.080 | (0,0%) |
| Inmovilizado material | 797.757 | 467.339 | 70,7% | 610.205 | (23,4%) |
| Inversiones inmobiliarias | 18.050.000 | 18.050.000 | - | 21.046.900 | (14,2%) |
| Inversiones en empresas asociadas | 2.967.815 | 2.925.433 | 1,4% | 2.891.974 | 1,2% |
| Activos financieros no corrientes | 6.130.142 | 5.901.914 | 3,9% | 5.409.446 | 9,1% |
| Otros activos no corrientes | 23.434.462 | 23.434.462 | - | 23.434.462 | - |
| Activos por impuestos diferidos | 14.362.594 | 11.155.691 | 28,7% | 8.736.887 | 27,7% |
| Total activo no corriente | 77.349.191 | 78.833.848 | (1,9%) | 79.034.954 | (0,3%) |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | | | |
| Existencias | 280.094.504 | 317.221.323 | (11,7%) | 435.199.755 | (27,1%) |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 6.657.774 | 9.060.504 | (26,5%) | 10.387.771 | (12,8%) |
| Activos financieros corrientes | 8.902.416 | 52.881.833 | (83,2%) | 87.412.319 | (39,5%) |
| Administraciones Públicas deudoras | 527.107 | 710.444 | (25,8%) | 716.317 | (0,8%) |
| Otros activos corrientes | - | 460.180 | (100,0%) | 1.439.967 | (68,0%) |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 8.561.218 | 4.691.956 | 82,5% | 7.395.324 | (36,6%) |
| Total activo corriente | 304.743.019 | 385.026.240 | (20,9%) | 542.551.453 | 5.106,3% |
| TOTAL ACTIVO | 382.092.210 | 463.860.088 | (17,6%) | 621.586.407 | (14,5%) |
| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | % Var. '15-'14 | 2013 (Reexpresado) | % Var. '14-'13 |
| PATRIMONIO NETO: | | | | | |
| Capital social | 25.258.468 | 14.636.155 | 72,6% | 13.786.069 | 6,2% |
| Prima de emisión de acciones | 57.885.786 | 18.148.475 | 219,0% | 9.302.638 | 95,1% |
| Acciones propias | (365.880) | (365.880) | - | (365.880) | - |
| Reservas indisponibles | 2.927.231 | 2.727.214 | 7,3% | 1.280.145 | 113,0% |

| | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Otras reservas | (2.003.997) | (51.326.282) | (96,1%) | (55.555.046) | (7,6%) |
| Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante | 21.687.154 | 53.094.467 | (59,2%) | 7.017.141 | 656,6% |
| Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante | 105.388.762 | 36.914.149 | 185,5% | (24.534.933) | (250,5%) |
| Intereses minoritarios | 325.396 | (426.943) | (176,2%) | 384.461 | (211,0%) |
| Total patrimonio neto | 105.714.158 | 36.487.206 | 189,7% | -24.150.472 | (251,1%) |
| PASIVO NO CORRIENTE: | | | | | |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 64.052 | 64.052 | - | 64.134 | (0,1%) |
| Deudas con entidades de crédito | 21.724.106 | 25.711.758 | (15,5%) | 28.869.560 | (10,9%) |
| Pasivos financieros no corrientes | 276.570 | 296.251 | (6,6%) | 329.536 | (10,1%) |
| Pasivos por impuestos diferidos | 4.207.593 | 6.155.690 | (31,6%) | 8.736.887 | (29,5%) |
| Provisiones para riesgos y gastos | 3.720.082 | 34.711.964 | (89,3%) | 48.060.113 | (27,8%) |
| Total pasivo no corriente | 29.992.403 | 66.939.715 | (55,2%) | 86.060.230 | (22,2%) |
| PASIVO CORRIENTE: | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 212.426.791 | 314.380.572 | (32,4%) | 492.420.337 | (36,2%) |
| Pasivos financieros corrientes | 5.660.470 | 5.606.076 | 1,0% | 5.808.844 | (3,5%) |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 10.165.968 | 12.216.647 | (16,8%) | 16.029.094 | (23,8%) |
| Anticipos de clientes | 1.530.906 | 1.382.205 | 10,8% | 2.074.660 | (33,4%) |
| Administraciones Públicas acreedoras | 10.547.050 | 12.090.717 | (12,8%) | 13.210.069 | (8,5%) |
| Otros pasivos corrientes | 6.054.464 | 14.756.952 | (59,0%) | 30.133.645 | (51,0%) |
| Total pasivo corriente | 246.385.649 | 360.433.169 | (31,6%) | 559.676.649 | (35,6%) |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 382.092.210 | 463.860.090 | (17,6%) | 621.586.407 | (25,4%) |

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2015, 2014 (auditados) y 2013 reexpresados. 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 2013 y 2014

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. 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) 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 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.

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, fundamentalmente, 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 a sociedades asociadas con necesidad de restablecer la situación patrimonial negativa, por un importe de 29.557 miles de euros. El Grupo procedió 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 fueron:

- Por un lado, se limitó la responsabilidad asumida por el Grupo en relación con el desequilibrio entre activos y pasivos de estas sociedades, dado que no se esperaban desembolsos relevantes relativos a estos acuerdos, que concluirán muy probablemente en la liquidación y posterior disolución de estas tres sociedades. De hecho, a fecha de aprobación de este Documento de Registro, Landscape Osuna, S.L. ha sido liquidada y disuelta y Landscape Gestión de Activos, S.L. y Nova Panorámica, S.L. están en fase de liquidación, ambas con auto judicial de liquidación emitido.
- Por otro lado, se puso 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 procedió 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 deterioraron 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 registró en dos fases:
 - (i) Al no ser necesario el apoyo financiero adicional registrado en la provisión de riesgos y gastos, se destinó la parte de esa provisión correspondiente a estas tres sociedades, por un importe de 15.403 miles de euros, al deterioro de los préstamos.
 - (ii) Se registró contra la Cuenta de resultados consolidada, un deterioro

adicional por el importe restante de 14.154 miles de euros.

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 disminuyó 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 describe 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 se detalla a continuación:

| (En euros) | 31/12/2014 (Auditado) | 31/12/2013 (Reexpresado) | Variación |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Provisión de litigios y responsabilidades | 1.703.976 | 1.741.298 | (2,1%) |
| Sociedades por el método de participación | 33.007.988 | 46.318.815 | (28,7%) |
| Total | 34.711.964 | 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. Del saldo a 31 de diciembre de 2014, 32.968 miles de euros correspondían al negocio conjunto

Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.

En el año 2014 la reducción de 27,77%, por valor de 13.348 miles de euros derivaba 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 15.403 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 2.055 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 registró 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.

Variaciones entre los años 2014 y 2015

Activo no corriente

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

- *Activos intangibles:*

Los activos intangibles se reducen en un 31,3% en el año 2015. Esta reducción es consecuencia del registro de deterioro de los Derechos de agente urbanizador, como consecuencia de la valoración realizada por experto independiente a 31 de diciembre de 2015.

- *Activos por impuestos diferidos:*

Los activos por impuestos diferidos aumentan en 3.207 miles de euros (+28,7%) como resultado neto de: (i) aumento por la activación de créditos fiscales por 5.155 miles de euros y (ii) disminución por cancelación de impuestos diferidos por importe de 1.948 miles de euros.

Créditos fiscales:

Grupo QUABIT ha registrado en el año 2015 un impacto positivo correspondiente a gasto por impuesto de sociedades por un importe total de 5.155 miles de euros, que se suma al registrado en el año 2014 por un importe de 5.000 miles de euros. El importe total de 10.155 miles de euros registrados en estos dos años representa sólo una pequeña parte de los créditos de la Sociedad 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 la Sociedad previos al registro del año 2015:

| Importes en millones de euros | 31.12.2015 |
|--|-------------------|
| Bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad | 444 |
| Bases imponibles negativas pendientes de compensar del resto de sociedades del grupo de consolidación fiscal | - |
| Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar | 226 |
| Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión | 8 |
| Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal | 64 |
| Diferencias temporales pendientes de revertir por deterioro de cuentas a cobrar a empresas vinculadas | 32 |
| Otras diferencias temporales | 0 |
| | 774 |

Por lo tanto, el potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al 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) asciende a 193 millones de euros, de los cuales la Sociedad Dominante tiene registrados en su balance 10 millones.

Activo corriente

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

- *Existencias:*

En el año 2015 las existencias se reducen en un 11,7% como consecuencia de la baja de coste derivadas de las ventas realizadas en el año.

- *Activos financieros corrientes:*

La disminución de los Activos financieros corrientes del 83,17%, por valor de 43.979 miles de euros, tiene los siguientes componentes:

- (i) Reducción de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, por importe de 2.621 miles de euros, por disminución en el saldo de depósitos a plazo.
- (ii) Reducción en el valor neto de deterioro de los créditos y préstamos incluidos en el Activo corriente, por un importe de 41.358 miles de euros. De esta reducción, 29 miles de euros corresponden a una disminución en el nominal de los préstamos y 41.329 miles de euros al registro de deterioro. Este deterioro corresponde a:
 - Deterioro de préstamo concedido al negocio conjunto Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L. por valor de 31.929 miles de euros. Durante el año 2015 el negocio conjunto Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha llegado a un acuerdo para cancelar su deuda financiera, mediante la entrega de activos. Una vez materializada esta entrega esta sociedad no dispone de activos que permitan dar cobertura a los préstamos participativos concedidos por los socios. En esta situación el apoyo financiero de QUABIT Dominante que venía reconociéndose hasta el año 2014 en la Provisión por sociedades por el método de participación se ha materializado en el traspaso de dicha provisión, previamente ajustada a la situación patrimonial resultante del acuerdo de cancelación de deuda, al registro de deterioro del crédito concedido, por un importe de 31.929 miles de euros.
 - Deterioro de préstamo a la sociedad asociada en liquidación Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. por importe de 438 miles de euros, que se ha tratado de la misma manera que en el caso anterior. El efecto conjunto en resultados de la regularización de la Provisión por el método de la participación de estas dos sociedades ha sido el registro de un resultado positivo en un importe de 642 miles de euros que se recoge en la partida Resultado de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de la Cuenta de Resultados Consolidada.
 - Deterioro de cuenta a cobrar por enajenación de participación de la sociedad Brasil Real Estate New Project Participações, S.A. procedente del año 2010 por un valor nominal de 11,8 millones de euros. El deterioro registrado en el año 2015 ha sido de 8.567 miles de euros, como consecuencia de la reducción de valor de los activos que garantizan

dicha deuda.

- Otros deterioros de distintas cuentas financieras, por importe de 396 miles de euros.

Patrimonio neto

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

Pasivo no corriente

- *Provisiones para riesgos y gastos:*

En el año 2015 las Provisiones para riesgos y gastos se reducen en un importe de 30.991 miles de euros, lo que supone una disminución del 89,3% de la variación total del Pasivo no corriente. El detalle de la variación por sus distintos conceptos se recoge en la siguiente tabla:

| (en euros) | 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variación |
|---|------------------|-------------------|----------------|
| Según su naturaleza: | | | |
| Provisión de litigios y responsabilidades | 3.720.082 | 1.703.976 | 118,3% |
| Sociedades método de la participación | - | 33.007.988 | (100,0%) |
| Provisión de Riesgos y Gastos - No corriente | 3.720.082 | 34.711.964 | (89,3%) |

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. La totalidad del saldo de 33.008 miles de euros de 31 de diciembre de 2014 correspondía a la sociedad asociada Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. por importe de 40 miles de euros y al negocio conjunto Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L. por importe de 32.968 miles de euros. Tal como se indica en las explicaciones a las variaciones en los Activos financieros corrientes de este periodo, el importe provisionado a 31 de diciembre de 2014, tras la corrección resultante de la participación en el resultado del ejercicio en estas sociedades, se ha registrado como deterioro de los préstamos concedidos por la Sociedad.

Pasivo corriente

La disminución del Pasivo corriente en 114.048 miles de euros (31,6% de reducción), deriva de la variación de dos epígrafes que explican el 97% de dicha variación:

- *Deudas con entidades de crédito:*

La deuda corriente con entidades de crédito se reduce en 101.954 miles de euros

(32,4% de reducción). En el apartado 10.3 de este Documento de Registro se detalla la variación del endeudamiento bancario, distinguiendo entre el corriente y el no corriente.

- *Otros pasivos corrientes:*

Los Otros pasivos corrientes disminuyen en 8.702 miles de euros (59,0% de reducción), como consecuencia, fundamentalmente, de: (i) la reducción en la provisión por litigios y responsabilidades por un importe de 2.115 miles de euros y (ii) la aplicación de una provisión de contratos onerosos, reconocida en el año 2013, por un importe de 4.705 miles de euros.

- **Cuentas de pérdidas y ganancias**

A continuación se detallan las Cuentas de Resultados Consolidadas a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

| Cuentas de pérdidas y ganancias (En euros, excepto porcentajes) | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | % Var. '15-'14 | 2013 (Reexpresado) | % Var. '14-'13 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocio | 23.994.560 | 55.222.319 | (56,5%) | 179.676.407 | (69,3%) |
| Aprovisionamientos | (50.629.457) | (139.676.273) | (63,8%) | (429.644.714) | (67,5%) |
| Otros ingresos de explotación | 55.502.207 | 133.504.423 | (58,4%) | 202.492.635 | (34,1%) |
| Variación de las provisiones de tráfico | 17.210.584 | 22.607.325 | (23,9%) | 93.070.185 | (75,7%) |
| Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra | - | 12.826.857 | (100,0%) | (17.531.556) | (173,2%) |
| Gastos de personal | (3.486.371) | (2.794.098) | 24,8% | (3.449.002) | (19,0%) |
| Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado | (5.287.179) | - | - | (18.903) | (100,0%) |
| Amortización | (130.018) | (134.602) | (3,4%) | (202.535) | (33,5%) |
| Deterioro del fondo de comercio | - | - | - | (3.480.969) | (100,0%) |
| Otros gastos de explotación | (8.369.589) | (10.793.788) | (22,5%) | (10.591.272) | 1,9% |
| Resultados por venta de inmovilizado | - | 782.969 | (100,0%) | (12.908.532) | (106,1%) |
| Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo | - | - | - | 2.221.442 | (100,0%) |
| Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable | - | (250.000) | (100,0%) | (196.900) | 27,0% |
| Resultado de explotación | 28.804.737 | 71.295.132 | (59,6%) | (563.714) | (12.747,4%) |
| Ingresos financieros | 191.581 | 4.731.965 | (96,0%) | 43.314.041 | (89,1%) |
| Gastos financieros | (10.009.012) | (12.345.285) | (18,9%) | (27.928.303) | (55,8%) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | (3.464.180) | (2.600.553) | 33,2% | (2.966.971) | (12,3%) |
| Resultado financiero neto | (13.281.611) | (10.213.873) | 30,0% | 12.418.767 | (182,2%) |
| Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos | 684.222 | (13.798.196) | (105,0%) | (4.914.828) | 180,7% |
| Resultados antes de impuestos | 16.207.348 | 47.283.063 | (65,7%) | 6.940.225 | 581,3% |
| Impuestos | 5.155.001 | 5.000.000 | 3,1% | - | - |
| Resultado neto | 21.362.349 | 52.283.063 | (59,1%) | 6.940.225 | 653,3% |
| Atribuible a: | | | | | |
| Accionistas de la Sociedad Dominante | 21.687.154 | 53.094.467 | (59,2%) | 7.017.141 | 656,6% |
| Intereses minoritarios | (324.805) | (811.404) | (60,0%) | (76.916) | 954,9% |
| Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción) | | | | | |
| Básicas | 0,01 | 0,04 | (75,0%) | 0,01 | 300,0% |
| Diluidas | 0,01 | 0,04 | (75,0%) | 0,01 | 300,0% |

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

Variaciones entre los años 2013 y 2014

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. 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 564 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 15.583 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 en 2014.

Variaciones entre los años 2015 y 2014

Importe neto de la cifra de negocio

La reducción de la cifra de negocio en un 56,5% en el año 2015 deriva de que en este año tienen menor impacto las operaciones de ventas a entidades financieras, que pasan de 45.414 miles de euros en 2014 a 11.675 miles de euros en 2015. Las ventas que podríamos denominar operativas aumentan de 9.808 miles de euros en 2014 a 12.320 miles de euros en 2015.

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 del 63,8 % en el año 2015 está ligada a la reducción de la cifra de negocio.

Otros ingresos de explotación

Este epígrafe recogía en el año 2014 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 2015 este componente pierde peso al reducirse el importe de la cifra de negocio correspondiente a entidades financieras siendo el componente principal de los 55.502 miles de euros, la quita asociada al primer pago realizado a SAREB, de acuerdo con las nuevas condiciones pactadas en 2015, que ha supuesto el reconocimiento de un ingreso de 47.150 miles de euros.

Gastos operativos

Los gastos asociados a la estructura operativa del Grupo (Gastos de personal y Otros Gastos de Explotación) siguen la línea de contención de años anteriores y presentan una disminución del 12,75%

Resultado de Explotación

La combinación de estos tres elementos, fundamentalmente la reducción en la cifra de negocio y el menor impacto de las operaciones con entidades financieras, lleva a una reducción en el Resultado de Explotación, manteniéndose en Beneficio, de un 59,6%.

Resultado financiero

El resultado financiero en el año 2015 presenta una reducción del 30%. En esta reducción hay dos componentes principales de sentido contrario:

- No se registran en 2015 ingresos financieros en concepto de "Modificación de pasivos por limitación de recurso", mientras que en 2014 en este concepto se recogían 4.485 miles de euros.
- La carga financiera se reduce en 2.336 miles de euros, debido a la reducción de la deuda financiera y, en menor medida, a la evolución decreciente de los tipos de interés a los que está referenciada la misma.

Resultado neto

La reducción en el resultado de explotación (42.940 miles de euros) y en el Resultado financiero (3.068 miles de euros) se ven compensados parcialmente con la mejora del resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (14.482 miles de euros), por lo que el Beneficio Neto de 21.362 miles de euros supone una reducción del 59,1 % en relación con el año 2014.

- **Cambios en el neto patrimonial**

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto durante los años 2015, 2014 y 2013 (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):

| (En euros) | 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 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 |
| Total resultado global | - | - | - | - | - | 21.687.154 | (324.805) | 21.362.349 |
| Ampliación de capital | 10.622.313 | 39.737.311 | - | - | (2.495.092) | - | - | 47.864.532 |
| Aplicación de resultado | - | - | - | 200.017 | 52.894.450 | (53.094.467) | - | - |
| Adquisición porcentaje participación participadas | - | - | - | - | (1.077.144) | - | 1.077.144 | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 25.258.468 | 57.885.786 | (365.880) | 2.927.231 | (2.003.997) | 21.687.154 | 325.396 | 105.714.158 |

• **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 2015, 2014 y 2013, conforme a NIIF:

| (En euros) | 2015 (Auditado) | 2014 (Auditado) | 2013 (Reexpresado) |
|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| Resultados antes de impuestos y de minoritarios | 16.207.348 | 47.283.063 | 6.940.225 |
| Ajustes al resultado: | | | |
| Amortización de activos no corrientes | 130.017 | 134.602 | 202.535 |
| Deterioro de fondo de comercio | - | - | 3.480.969 |
| Deterioro de activos y variación de provisiones | (16.687.508) | (22.607.325) | (93.070.185) |
| Ingresos y gastos sin flujos de efectivo | (42.262.829) | (106.660.069) | (209.008.054) |
| Resultado financiero neto | 9.817.433 | 7.613.320 | 15.385.738 |
| Resultado neto por venta de activos no corrientes | - | (782.968) | 10.687.090 |
| Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable | - | 250.000 | 196.900 |
| Resultados de participaciones en asociadas | (684.222) | 13.798.196 | 4.914.828 |
| Resultado ajustado | (33.479.761) | (60.971.181) | (260.269.954) |
| Otras variaciones de Administraciones Públicas | (450.658) | 26.842 | - |
| Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas | (450.658) | 26.842 | - |
| Existencias y pagos anticipados | 48.349.876 | 106.611.107 | 431.378.855 |
| De cuentas a cobrar y depósitos | 2.442.060 | (260.631) | 2.301.759 |
| De cuentas por pagar y anticipos de clientes | (6.344.521) | (7.507.641) | (14.299.154) |
| Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación | 44.447.415 | 98.842.835 | 419.381.460 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación | 10.516.996 | 37.898.496 | 159.111.506 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Inversiones | | | |
| Activos financieros | (55.045) | 1.711.476 | (1.755.845) |
| Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles | (461.074) | (2.894) | (13.895) |
| Otros activos | - | (73.091) | - |
| Total Inversiones | (516.119) | 1.635.491 | (1.769.740) |
| Desinversiones | | | |
| Intereses cobrados | 5.897.915 | 1.111.174 | 35.829 |
| Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles | - | 3.546.300 | 15.890.691 |
| Activos financieros y otras inversiones | 673.324 | 3.185.552 | 6.609.691 |

| | | | |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|
| Total Desinversiones | 6.571.239 | 7.843.026 | 22.536.211 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión | 6.055.120 | 9.478.517 | 20.766.471 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| Intereses pagados | (661.700) | (6.230.937) | (19.959.924) |
| Amortización financiación con entidades de crédito | (63.971.681) | (53.779.305) | (188.025.719) |
| Obtención de nueva financiación con entidades de crédito | 401.730 | 1.324.993 | 26.813.574 |
| Amortización de otra financiación | (654.793) | (1.149.772) | (845.803) |
| Obtención de otra financiación | 1.823.967 | 58.717 | 5.775 |
| Ampliación de capital social | 50.359.624 | 9.695.923 | 10.287.253 |
| Venta en participaciones a socios minoritarios | - | - | (2.500.000) |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación | (12.702.853) | (50.080.381) | (174.224.844) |
| VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 3.869.262 | (2.703.368) | 5.653.133 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio | 4.691.956 | 7.395.324 | 1.742.191 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del período | 8.561.218 | 4.691.956 | 7.395.324 |

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 2015, 2014 y 2013 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 2015: "(...) 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 2015: "(...) 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 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. (...)"

20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y la reexpresada correspondiente al año 2013, 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 2015, 2014 y 2013, a excepción de aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente y los datos incluidos en el apartado 20.6.

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 2015.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

El Grupo QUABIT ha publicado, a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, su Declaración Intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2016. A continuación se describen los elementos más relevantes de la información contenida en dicha declaración. Los datos correspondientes a esta Declaración no han sido auditados.

Cambios en el perímetro de consolidación

a) Incorporaciones al perímetro de consolidación

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

Quabit Assets, S.A.U.: Con fecha 9 de mayo de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 60.000 euros totalmente suscrita y desembolsada en un 25% (15.000 euros) por la Sociedad.

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

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

Quabit Aguas Vivas, S.L.: Con fecha 20 de junio de 2016 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones de esta sociedad por importe de 3.000 euros.

b) Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 27 de enero de 2016 se elevó a público el acuerdo de los socios para la disolución y liquidación del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L., acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad, participada en un 25%, del perímetro de consolidación. A la fecha de su desincorporación, no existía diferencia entre el fondo de liquidación y el valor neto contable, por lo que el impacto en los resultados consolidados a 30 de septiembre es cero.

c) Cambios en el perímetro de consolidación

Residencial Nuevo Levante, S.L.: Con fecha 17 de junio de 2016 la Sociedad adquiere el 40% de las participaciones de esta sociedad dependiente al socio minoritario que las ostentaba hasta este momento por un importe de 240 euros. La participación de la Sociedad en esta sociedad dependiente ha pasado a ser el 100% (anteriormente el 60%).

A. Acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 14 de abril de 2016

El 14 de abril la Sociedad celebró su Junta General Ordinaria de Accionistas en segunda convocatoria, en la que se aprobaron por mayoría suficiente todos los

puntos del orden del día. El texto de los acuerdos íntegros se publicó mediante Hecho Relevante en esa misma fecha. A continuación, se resumen los puntos más significativos:

Agrupación de acciones (Contra Split)

Aprobación de la agrupación de acciones, en proporción de una acción nueva por cada cincuenta antiguas, y modificación del valor nominal de la acción, dejándolo fijado en 50 céntimos de euro por cada acción nueva, previa reducción del capital por importe de 8,04 euros a efectos de cuadrar su importe total con un múltiplo exacto del nuevo valor nominal por acción.

El Contra Split se hizo efectivo el 12 de mayo de 2016, fecha en la que comenzó la cotización de las nuevas acciones. Con ello, el capital social de QUABIT quedó fijado en 25.258.460 euros, representado por 50.516.920 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

Retribución con acciones

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

El Consejo de Administración acordó, el 6 de julio de 2016, proceder a la ejecución del aumento de capital. Tras el periodo de negociación de derechos y de las operaciones de liquidación de órdenes, en fecha 2 de agosto de 2016, la Sociedad otorgó la escritura de aumento de capital resultante de esta operación, que supone un aumento de capital de 1.262.209 euros mediante la emisión de 2.524.418 nuevas acciones. Las nuevas acciones emitidas comenzaron a cotizar en las Bolsas de Madrid y Valencia en el mes de septiembre de 2016.

Ampliación del capital social con derecho de suscripción preferente

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

de 2 euros de prima de emisión por cada acción de valor nominal de 50 céntimos de euros.

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

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

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

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

Aportación de activos

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

B. Estados financieros intermedios

Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2016:

| (En miles de euros) | 30/09/2016 | 30/09/2015 | Variación |
|---|----------------|-----------------|--------------|
| Importe neto de la cifra de negocio | 25.734 | 7.702 | 234,1% |
| Aprovisionamientos | (48.907) | (14.423) | 239,1% |
| Otros ingresos de explotación | 4.018 | 4.071 | (1,3%) |
| Variación de las provisiones de tráfico | 19.731 | 2.289 | 762,0% |
| Gastos de personal | (2.325) | (2.065) | 12,6% |
| Amortización | (53) | (103) | (48,5%) |
| Otros gastos de explotación | (5.202) | (5.205) | (0,1%) |
| Resultados por venta de inmovilizado | 11 | - | N.A. |
| Resultado de explotación | (6.993) | (7.734) | 9,6% |
| EBITDA | (6.940) | (7.631) | 9,1% |
| Resultado financiero neto | (806) | (4.917) | 83,6% |
| Resultado de inversiones en asociadas | (25) | 2.117 | (101,2%) |
| Resultados antes de impuestos | (7.824) | (10.534) | 25,7% |
| Impuestos | - | - | - |
| Resultado neto | (7.824) | (10.534) | 25,7% |
| Atribuible a: | | | |
| <i>Accionistas de la Sociedad Dominante</i> | (7.794) | (10.091) | 22,8% |
| <i>Intereses minoritarios</i> | (30) | (443) | 93,2% |

La pérdida neta de 7.824 miles de euros es la previsible (y prevista en el plan de negocio 2015-2020) dada la cartera actual de proyectos del Grupo, formada por proyectos iniciados en el transcurso este año. La Cuenta de Resultados no reflejará en el corto plazo los avances de las promociones puestas en marcha en este año, dado que tanto la cifra de negocio como el beneficio sólo se registran en el momento en que se produce la entrega de viviendas, tras un periodo de 2 a 3 años. Como consecuencia de esta situación, en estos primeros años del plan de negocio se prevé que el EBITDA recoja resultados de la venta del stock de producto

terminado y las ventas selectivas de suelo que, una vez deducidos los gastos de explotación, determinarán un EBITDA negativo. Por otro lado, el Resultado neto podrá reflejar un resultado positivo por quitas de deuda que se irá consolidando con el pago de los tramos de la deuda llegado su vencimiento, y por el efecto positivo de la activación de créditos fiscales, que tiene el Grupo por importe de 183 millones de euros. Estos créditos fiscales se irán activando de forma paulatina, a final de cada ejercicio, evaluando los nuevos proyectos puestos en marcha y su capacidad de generar resultados positivos que podrán beneficiarse de dichos créditos fiscales.

Formando parte del Resultado Financiero, el Grupo ha registrado unos gastos financieros por un importe total de 3.562 miles de euros. Una parte significativa, 3.211 miles de euros, corresponde a gastos por intereses que no supondrán obligaciones adicionales de pago al corresponder a deuda que tiene acordado un calendario de vencimientos con importes fijos para dar cobertura tanto a nominal como a intereses. Por lo tanto, según se vayan atendiendo los pagos se convertirán en ingresos por quitas de deuda adicionales a los correspondientes a la quita asociada al principal de la deuda.

Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre de 2016:

(En miles de euros)

| ACTIVO | 30-9-2016 | 31-12-2015 | Variación |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Total activo no corriente | 77.342 | 77.349 | (0,0%) |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | |
| Existencias | 258.686 | 280.095 | (7,6%) |
| Otros | 17.025 | 24.649 | (30,9%) |
| Total activo corriente | 275.711 | 304.743 | (9,5%) |
| TOTAL ACTIVO | 353.053 | 382.092 | (7,6%) |

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 30-9-2016 | 31-12-2015 | Variación |
|--|------------------|-------------------|------------------|
| PATRIMONIO NETO: | | | |
| Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante | 97.592 | 105.389 | (7,4%) |
| Intereses minoritarios | 298 | 325 | (8,3%) |
| Total patrimonio neto | 97.890 | 105.714 | (7,4%) |
| PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 21.636 | 21.724 | (0,4%) |
| Otros | 6.171 | 8.268 | (25,4%) |
| Total pasivo no corriente | 27.807 | 29.992 | (7,3%) |
| PASIVO CORRIENTE: | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 196.346 | 212.427 | (7,6%) |
| Otros | 31.010 | 33.959 | (8,7%) |
| Total pasivo corriente | 227.356 | 246.386 | (7,7%) |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 353.053 | 382.092 | (7,6%) |

Las variaciones más relevantes se producen en Existencias, Patrimonio Neto y Deuda Bancaria.

Existencias: Reducción de 21,4 millones de euros como consecuencia de la baja del coste del stock vendido, que se compensa parcialmente por la activación de costes de los proyectos en curso por 4,0 millones de euros.

Patrimonio neto: Reducción de 7,8 millones de euros que se debe, fundamentalmente, a las pérdidas acumuladas del año.

Deuda bancaria: Reducción de la deuda bruta en 16,2 millones de euros debido principalmente a la operación de dación en pago llevada a cabo en este periodo.

Deuda con entidades de crédito:

A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 30 de septiembre de 2016 comparada con la de cierre del ejercicio 2015:

| (En miles de Euros) | 30-9-2016 | 31-12-2015 | Variación |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 21.636 | 21.724 | (0,4%) |
| Deudas con entidades de crédito corriente | 196.346 | 212.427 | (7,6%) |
| TOTAL DEUDA BRUTA | 217.982 | 234.151 | (6,9%) |
| Tesorería y Equivalentes | (1.699) | (8.561) | (80,2%) |
| TOTAL DEUDA NETA | 216.283 | 225.590 | (4,1%) |

La deuda bruta bancaria se ha reducido en 16,2 millones de euros. Los movimientos de la deuda durante los 9 meses transcurridos del año 2016 se recogen en el siguiente cuadro:

| Saldo a 31 de diciembre de 2015 | 234.151 |
|---|----------------|
| Disposiciones | 2.586 |
| Intereses devengados | 3.211 |
| Cancelación por ventas y daciones en pago | (18.523) |
| Cancelaciones por quitas de deuda | (2.811) |
| Amortizaciones de vencimientos | (632) |
| Saldo a 30 de septiembre de 2016 | 217.982 |

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

Así, en función de los acuerdos de financiación ya firmados, la estructura de la deuda bancaria a 30 de septiembre de 2016, por importe de 218,0 millones de euros, es la siguiente:

- Deuda por importe de 37,0 millones de euros, tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso por los que, una vez llegado el vencimiento, en fecha 31 de diciembre de 2016, QUABIT puede optar por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 30 de septiembre de 2016 de 53,2 millones de euros. Por lo tanto la cancelación de esta deuda no supone ningún desembolso por parte de Grupo QUABIT. En el caso en que se optara por la cancelación de deuda por esta vía, el Grupo registraría una pérdida de 16,2 millones de euros. Actualmente QUABIT está negociando con varias entidades acuerdos de novación de deuda que, manteniendo la cláusula de limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos en el futuro. Estas negociaciones se refieren a deuda por un importe total de 31,7 millones de euros y los activos

que la garantizan tienen un valor contable de 49,0 millones de euros. En el caso de que se concreten estas negociaciones, la fórmula de pago mediante activos afectaría solamente a deuda por un importe de 5,3 millones de euros mediante la entrega de activos por importe de 4,2 millones de euros, lo que llevaría a registrar un resultado positivo por importe de 1,1 millones de euros. Para llegar a los acuerdos descritos será necesario obtener el acuerdo individual con cada entidad financiera (al tratarse de deuda bilateral). QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación. En este sentido si no se lograra un acuerdo con dichas entidades, QUABIT optará por realizar la dación en pago de los activos.

- Deuda por importe de 8,3 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda con la SAREB por importe de 156,9 millones de euros, que se cancelará mediante pagos por un importe total de 101,8 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias. El calendario ordinario de vencimientos es el siguiente

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

En julio de 2016 ha atendido el pago correspondiente a 2016 por un importe de 250 miles de euros. El acuerdo con SAREB también recoge la aplicación de amortizaciones anticipadas obligatorias o voluntarias a criterio de QUABIT.

- 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) los importes netos percibidos como consecuencia del cobro de indemnizaciones o cualesquiera otros ingresos por siniestros en relación con seguros de daños materiales contratados (ii) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (iii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Solamente

quedaron excluidas expresamente de esta obligación las ampliaciones de capital realizadas en diciembre de 2015.

- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.
- 0,8 millones de euros corresponden a préstamos promotor de promociones terminadas, que irá cancelándose con la entrega de viviendas.
- Deuda por importe de 15,0 millones de euros con vencimientos entre diciembre de 2016 y enero de 2017 que ha sido o está siendo negociada con las entidades financieras, estando dichas negociaciones en distintas fases de avance:
 - Para deuda por importe de 7,9 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación mediante un pago único de 3,3 millones de euros, con una quita, por tanto, de 4,6 millones de euros. El pago se ha realizado en diciembre de 2016, la deuda ha quedado cancelada y se ha consolidado la quita de 4,6 millones de euros a la que habrá que sumar los intereses devengados desde el 30 de septiembre hasta la fecha de pago.
 - Para deuda por importe de 1,7 millones de euros se ha alcanzado un acuerdo de cancelación de la deuda en dos tramos: (i) para el 52,97% de la misma se ha fijado un calendario de pagos anuales, que representa una quita de deuda del 32% del capital y de la totalidad de los intereses devengados, con un primer pago en 2017 de 4 miles de euros y cuotas crecientes hasta el último pago a realizar en 2022; para el 47,03% restante se establece un único pago extraordinario en un plazo máximo de dos años, con una quita del 51% junto con los intereses devengados.
 - Para el resto de la deuda, por importe de 5,4 millones de euros, correspondiente a dos entidades financieras, se han presentado propuestas que plantean la novación de la deuda o, en su caso, la dación en pago con los activos que la garantizan. QUABIT publicará un hecho relevante relativo a los acuerdos que alcance con las entidades con las que se está actualmente en negociación.

Datos operativos a 30 de septiembre de 2016

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 30 de septiembre de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

| Importe neto de la cifra de negocio (En miles de euros) | 30-9-2016 | 30-9-2015 | Variación |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Gestión de suelo | 735 | - | 100,0% |
| Promoción Residencial | 24.701 | 7.493 | 229,7% |
| Patrimonio en Explotación | 294 | 167 | 76,0% |
| Otros | 6 | 42 | (85,7%) |
| TOTAL | 25.736 | 7.702 | 234,1% |

En el apartado 6.1.1.1. de este Documento de Registro se detalla la evolución de las principales magnitudes del Grupo en el año 2016 hasta 30 de septiembre y la composición de la cartera de suelo.

Compras de suelo

El 1 de abril de 2016 se ha otorgado escritura pública de compraventa de la parcela integrante de la actuación de dotación ADF 6 Calle Vallefranca, en Boadilla del Monte (Madrid), con una edificabilidad total del ámbito de 5.705 metros cuadrados para 12 viviendas unifamiliares. Con la firma de esta escritura, este suelo señalado en un contrato de compraventa en diciembre de 2014, pasa a formar parte de la cartera de suelo del Grupo QUABIT. La inversión realizada por el Grupo QUABIT en este suelo ha sido de 2,7 millones de euros, quedando pendiente de desembolso 0,3 millones de euros correspondientes a la monetización de la cesión obligatoria de aprovechamientos al Ayuntamiento de la localidad.

El 20 de junio de 2016 se ha otorgado escritura de compra de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Residencial Aguas Vivas, S.L. propietaria de un suelo en la parcela RC-17 del sector Aguas Vivas en Guadalajara capital, con una edificabilidad total de 17.936 metros cuadrados para la promoción de 116 viviendas en altura. El importe de la adquisición de las participaciones de Quabit Aguas Vivas, S.L. asciende a 3.000 euros y el valor del suelo es de 3,6 millones de euros de los que están pendientes de desembolso 2,3 millones de euros.

Avances en gestión de suelo

El Grupo cuenta actualmente con activos en suelo libres de cargas por un valor contable de 127.115 miles de euros. Esos activos se encuentran en distintas fases de desarrollo urbanístico y en distintas áreas geográficas.

Sobre esta cartera de suelo, QUABIT ha actuado de la siguiente forma en el tiempo transcurrido del año 2016:

- Suelo finalista: Se han seleccionado 5 parcelas finalistas en las que se han comenzado a desarrollar promociones de viviendas de distinta tipología.

- Suelo pendiente de gestión urbanística: Se han identificado los suelos en áreas con mayor potencial de demanda a corto plazo para retomar el proceso de su conversión en suelo finalista. Estos suelos se encuentran en distintas fases (en planeamiento o en ejecución de obras de urbanización). Se han buscado aquellos suelos en los que QUABIT tenga un porcentaje de propiedad relevante dentro de ámbitos con superficies y estructura de propiedad que faciliten su desarrollo. Tras esta selección se han iniciado actuaciones para el desarrollo de 8 suelos ubicados en las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Santander e Islas Baleares,

Ventas de suelo

En el tercer trimestre de 2016 QUABIT ha vendido suelo de uso industrial localizado en Polinyà (Barcelona). El importe total de la venta ha sido de 0,7 millones de euros correspondiente a una edificabilidad de 6.109 m². Esta venta se enmarca en el planteamiento de QUABIT de realizar ventas selectivas de suelo de uso industrial y terciario.

Promoción Residencial

La evolución del stock de vivienda terminada en los nueve primeros meses del año 2016 ha sido la siguiente:

| | |
|--|------------|
| Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2015 (unidades) | 197 |
| Viviendas terminadas en el 2016 (Unidades) | 56 |
| Viviendas entregadas en el 2016 (Unidades) | (216) |
| Stock de Vivienda a 30 de septiembre de 2016 (unidades) | 37 |

La entrada de 56 viviendas en el stock de vivienda terminada en el año 2016 corresponde a la promoción Los Tilos III en Zaragoza capital. Las obras de esta promoción se terminaron en abril de 2016 y, a finales de ese mes se comenzó a escriturar la entrega de viviendas reservadas.

En este periodo se ha firmado una operación de dación en pago con una entidad financiera en la que se han transmitido 150 viviendas siendo 149 en la promoción Palacio de Cárdenas de Ocaña – Toledo, y 1 unidad en la promoción D-1 Sp-04 Las Cañas de Guadalajara.

De las 66 unidades restantes entregadas en el 2016, 44 viviendas corresponden a la promoción Tilos III en Zaragoza; 5 unidades a la promoción El Bercial, en Getafe (Madrid); 8 unidades a la promoción Novalmenara de Playa de Almenara en Castellón; 8 unidades a la promoción S-2 de Parque las Cañas de Guadalajara y 1 unidad a la promoción Torre Hércules en A Coruña.

En resumen, en los nueve meses transcurridos de 2016 el número de viviendas de preventas y entregadas aumentó un 176,4% y 157,2%, respectivamente, con relación a las preventas y escrituras realizadas en el año 2015, tal como se indica en la siguiente tabla:

| Promoción Residencial | 30/09/2016 | 31/12/2015 | Variación |
|--|------------|------------|-----------|
| Escrituras del Periodo (viviendas) | 216 | 84 | 157,2% |
| Stock terminado a fecha (viviendas) | 37 | 197 | (81,2%) |
| Preventas del Periodo (viviendas) | 304 | 110 | 176,4% |
| Cartera de preventas a fecha (viviendas) | 114 | 26 | 338,5% |

A continuación se detalla el stock de viviendas terminadas por tipología y ubicación geográfica:

Stock por tipo de vivienda
30-sept-16

| | Unidades | % |
|---------------|-----------|----------------|
| 1ª residencia | 37 | 100,00% |
| 2ª residencia | 0 | 0,00% |
| TOTAL | 37 | 100,00% |

Stock por tipo de vivienda
31-dic-15

| | Unidades | % |
|---------------|------------|----------------|
| 1ª residencia | 197 | 100,00% |
| 2ª residencia | 0 | 0,00% |
| TOTAL | 197 | 100,00% |

Stock por Comunidad Autónoma
30-sept-16

| | Unidades | % |
|----------------------|-----------|----------------|
| Aragón | 12 | 32,43% |
| Castilla-La Mancha | 17 | 45,95% |
| Comunidad Valenciana | - | 0,00% |
| Madrid | 8 | 21,62% |
| TOTAL | 37 | 100,00% |

Stock por Comunidad Autónoma
31-dic-15

| | Unidades | % |
|----------------------|------------|----------------|
| Aragón | 0 | 0,00% |
| Castilla-La Mancha | 175 | 88,83% |
| Comunidad Valenciana | 8 | 4,06% |
| Galicia | 1 | 0,51% |
| Madrid | 13 | 6,60% |
| TOTAL | 197 | 100,00% |

De las 37 unidades que componen el stock, 12 corresponden a viviendas de la promoción Los Tilos III en Zaragoza. De estas 12 viviendas pendientes de entrega, 8 contaban ya con el contrato privado de compraventa firmado a 30 de septiembre de 2016. A fecha actual la totalidad de las viviendas están ya reservadas o con contrato de compraventa.

Las restantes 25 viviendas corresponden a stock de producto terminado que, o está libre de cargas o tiene acuerdos de comercialización que permitirán agilizar su venta. Con ello QUABIT culminará el proceso de liquidación de su stock de producto terminado proveniente de los años de la crisis del sector.

Nuevas promociones 2016

El Grupo QUABIT ha puesto en el mercado 304 viviendas nuevas durante los nueve primeros meses de 2016, repartidas en 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales y con una amplia gama de precios.

En el mes de septiembre 2016 QUABIT inició las obras de una de las nuevas promociones residenciales que ha puesto en marcha su comercialización durante este ejercicio. Se trata de "Quabit Aguas Vivas", en Guadalajara. A 30 de septiembre de 2016 se han conseguido reservas por el 70% de las viviendas de la promoción. Este nuevo complejo residencial está formado por 116 viviendas de VPO de 2, 3 y 4 dormitorios, con piscina, zonas verdes y área de juegos infantiles, a cinco minutos del centro de Guadalajara. La urbanización se completa además con locales comerciales. Esta promoción está financiada por La Caixa y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2018. En el mes de septiembre QUABIT ha iniciado las obras de edificación de esta promoción.

Adicionalmente, las otras promociones que se están comercializando en forma activa son; Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid); Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara); Quabit San Feliú (viviendas en altura en Sant Feliú de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (en dos fases de viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga).

Así, la nueva cartera comercial de QUABIT incluye viviendas desde 85 miles de euros a más de 1,2 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol.

A 30 de septiembre de 2016, existen compromisos de compra de clientes por un total de 97 viviendas de estas 5 nuevas promociones (139 a 30 de noviembre de 2016) que, junto con las 17 viviendas del stock de producto terminado con compromiso de compra a esa misma fecha, determina una cartera de preventas de un total de 114 viviendas.

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 y posee una superficie construida de 13.314 m². La ocupación de viviendas a 30 de septiembre de 2016 es del 100%.

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 al que se aprueba el dividendo y tras el pago de la correspondiente amortización anticipada obligatoria equivalente al 20% de la caja operativa.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

El Grupo QUABIT se encuentra incurso en varias situaciones litigiosas pendientes de resolución, de las que cabe destacar 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.

Dicho Plan Parcial ha sido nuevamente declarado nulo mediante Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Valencia nº 641 de fecha 27 de junio de

2014 y nº 97 de fecha 6 de febrero de 2015 por entender que en la aprobación de dicho Plan Parcial se habían omitido varios informes sectoriales. Recurridas ambas Sentencias en Casación, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo mediante Sentencia nº 1967/2016 de fecha 26 de julio de 2016 ha acordado que no ha lugar a los Recursos de Casación presentados por ambas partes por carencia manifiesta de objeto y, mediante Sentencia nº 979/2016 de fecha 4 de mayo de 2016 ha desestimado el Recurso de Casación interpuesto por QUABIT contra la Sentencia de la Instancia.

Actualmente, la Sociedad ha presentado ante el Ayuntamiento un nuevo Plan Parcial y 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 ha presentado igualmente un nuevo Proyecto de Reparcelación.

Una vez aprobados de nuevo el Plan Parcial, 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 2015 ascienden a 3.014 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. 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 habiéndose dictado Sentencia nº 750/2008 el 8 de julio de 2008, estimatoria de las pretensiones de EGUSA en Apelación.

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 fue archivado por el desistimiento de la Delegación del Gobierno de la Comunidad Valenciana antes de dictarse Sentencia.

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

Verificado que EGUSA aún no tenía la plena disponibilidad de los terrenos y que no era previsible que el centro comercial se desplazase de su actual ubicación a corto o medio plazo, 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.

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

En dicha demanda se solicitó:

- La declaración de la procedencia de la resolución, enviada por burofax de los contratos suscritos en el marco del concurso convocado por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. para la selección de un socio privado con el que ejecutar la actuación urbanística en la Unidad de Ejecución 2 del Polígono II de Port Saplaya.
- La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. 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, que ascienden a la cantidad total de

1.287.953,59 euros.

- La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. y al Ayuntamiento de Alboraya a pagar a Grupo QUABIT a proceder al pago de la cantidad de 5.000.000,00 euros de conformidad con la notificación fehaciente efectuada el 26 de marzo de 2013 del contrato de cesión de derecho de cobro suscrito entre Grupo QUABIT y Banco de Sabadell, S.A. en la misma fecha.
- La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. y al Ayuntamiento de Alboraya al pago de las costas del procedimiento.

Este procedimiento se encuentra actualmente en fase de señalamiento de fecha para celebración de Audiencia Previa, tras la presentación de los escritos de oposición a la demanda tanto del Ayuntamiento como de la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L.

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se ha dictado la Sentencia nº 535/2016, notificada el siguiente día 29 de diciembre por la que se reconoce la procedencia de la resolución instada por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. en febrero de 2014 y, por tanto, estima la resolución de los contratos y adenda suscritos entre Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. y EGUSA y las condena a reintegrar los 23.434.848,50 € entregados por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Asimismo, acuerda imponer el pago de intereses de demora desde la declaración de la resolución contractual de 5 de febrero de 2014 y que a fecha de la Sentencia ascienden a 2.341.879,72 €.

En cuanto al Ayuntamiento de Alboraya, estima la falta de legitimación pasiva del mismo, si bien, en ella se recoge la posible responsabilidad del citado Ayuntamiento al haber empleado las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. para otros fines distintos al pactado o, incluso, ser constitutivo de un enriquecimiento injusto o de un supuesto de responsabilidad extracontractual. No obstante lo anterior, recomienda reclamar en la jurisdicción contencioso-administrativa, al entender que no es competente la jurisdicción civil.

En relación con este pleito, véase también el contenido del punto 5.2.3 y en particular el subepígrafe "Compromiso de inversión en inmovilizado financiero".

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. Los saldos a 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y 2014, según la naturaleza de la provisión, se detallan en la siguiente tabla:

Clasificación según naturaleza de la provisión de litigios y responsabilidades:

| (En euros) | 30/09/2016 (No Auditado) | 31/12/2015 (Auditado) | Var. % | 31/12/2014 (Auditado) | Var. % | 31/12/2013 (Reexpresado) | Var. % |
|---|---|--|----------------|--|---------------|---|---------------|
| Según su naturaleza: | | | | | | | |
| No corriente: | | | | | | | |
| Provisión de litigios y responsabilidades | 1.702.600 | 3.720.082 | (54,2%) | 1.703.976 | 118,3% | 1.741.298 | (2,1%) |
| Corriente: | | | | | | | |
| Provisión de litigios y responsabilidades | 2.580.590 | 2.208.243 | 16,9% | 4.323.289 | (48,9%) | 4.190.999 | 3,2% |
| Total corriente y no corriente | 4.283.190 | 5.928.325 | (27,8%) | 6.027.265 | (1,6%) | 5.932.297 | 1,6% |

Los movimientos de la provisión en los ejercicios 2013, 2014 y 2015, y en el 2016 (hasta el 30 de septiembre) son los siguientes:

| (En euros) | Corriente | No Corriente |
|---|------------------|---------------------|
| A 31 de diciembre de 2012 | 4.802.040 | 1.303.404 |
| Cargo a la cuenta de resultados consolidada | 747.564 | 980.145 |
| Recuperaciones de provisiones y otros pasivos | (1.118.379) | (411.420) |
| Alta de provisión de litigios y responsabilidades tras la combinación de negocio con Iber Activos Inmobiliarios, S.L. | 227.836 | - |
| Aplicaciones | (468.068) | (130.831) |
| A 31 de diciembre de 2013 | 4.190.993 | 1.741.298 |
| Cargo a la cuenta de resultados consolidada | 1.113.359 | 14.678 |
| Recuperaciones de provisiones y otros pasivos | - | (52.000) |
| Aplicaciones | (981.063) | - |
| A 31 de diciembre de 2014 | 4.323.289 | 1.703.976 |
| Cargo a la cuenta de resultados consolidada | 613.131 | 2.172.029 |
| Recuperaciones de provisiones y otros pasivos | (58.246) | (90.000) |
| Aplicaciones | (2.669.931) | (65.923) |
| A 31 de diciembre de 2015 | 2.208.243 | 3.720.082 |
| Cargo a la cuenta de resultados consolidada | - | - |
| Recuperaciones de provisiones y otros pasivos | 375.381 | (419.889) |
| Aplicaciones | (3.034) | (1.597.593) |
| A 30 de septiembre de 2016 | 2.580.590 | 1.702.600 |

Los importes provisionados corresponden a la suma de importes estimados 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 de estos periodos 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.

20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor

Tal como se indica en el apartado 5.2.1 de este Documento de Registro, el Grupo retomó su actividad productiva en los meses finales del año 2014 y 2015 y actualmente está gestionando la comercialización y venta de las unidades pendientes de su stock de producto terminado (37 viviendas) y de 304 viviendas correspondientes a nuevas promociones puestas en marcha en el año 2016.

PUNTO 21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

El importe nominal del capital social de QUABIT emitido e inscrito a la fecha del presente Documento de Registro asciende a VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (26.520.669 €), dividido en CINCUENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO (53.041.338) acciones de CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,50.-€) de valor nominal cada una, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

A continuación se incluye una tabla con los movimientos del Capital Social durante el año 2015 y el año 2016 hasta 30 de septiembre:

| | Número de Acciones | Valor Nominal | Capital Social | Prima de emisión |
|--|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2015: escriturado | 1.463.615.532 | 0,01 | 14.636.155 | 18.148.475 |
| Ampliación de capital 3/03/2015 | 19.487.180 | 0,01 | 194.872 | 1.535.590 |
| Ampliación de capital 8/07/2015 | 23.256.912 | 0,01 | 232.569 | 1.853.209 |
| Ampliación de capital 10/12/2015 | 1.000.000.000 | 0,01 | 10.000.000 | 35.000.000 |
| Sub-total ampliaciones de capital escrituradas | 1.042.744.092 | | 10.427.441 | 38.388.799 |
| Ampliación de capital 16/12/2015, pendiente de escriturar | 19.487.180 | 0,01 | 194.872 | 1.348.512 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | 2.525.846.804 | | 25.258.468 | 57.885.786 |
| Reducción de capital 12/05/2016 (804) | (804) | 0,01 | (8) | - |
| Contra-split 12/05/2016 - amortización acciones antiguas (2.525.846.000) | (2.525.846.000) | 0,01 | (25.258.460) | - |
| Contra-split 12/05/2016 - Acciones nuevas en circulación 50.516.920 | 50.516.920 | 0,50 | 25.258.460 | - |
| Ampliación de capital 6/07/2016 2.524.418 | 2.524.418 | 0,50 | 1.262.209 | - |
| Saldo a 30 de septiembre de 2016: escriturado | 53.041.338 | 0,50 | 26.520.669 | 57.885.786 |

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 2015, 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

| | Nº Acciones | Acciones propias / Total acciones | euros | precio medio cotización |
|--|----------------|--|--------------|-------------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2013 | 928.441 | 0,07% | 9.284 | 0,1046 |
| Retiros | - | - | - | - |
| Adquisiciones | - | - | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 928.441 | 0,07% | 9.284 | 0,1019 |
| Retiros | - | - | - | - |
| Adquisiciones | - | - | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | 928.441 | 0,06% | 9.284 | 0,1019 |
| Retiros | - | - | - | - |
| Adquisiciones | - | - | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 928.441 | 0,04% | 9.284 | 0,077 |

Hasta el 30 de septiembre de 2016 se han realizado las siguientes operaciones con acciones propias:

a) Como resultado de la ejecución del Contra Split acordado por el Consejo de Administración el 27 de abril de 2016, se produjeron los siguientes movimientos en la autocartera:

- La reducción de capital previa a la agrupación se realizó mediante la amortización de 804 acciones de la autocartera. Las acciones propias pasaron de 928.441 a 927.637 títulos que, con la eficacia del Contra Split se convirtieron en 18.552 nuevas acciones.
- La Sociedad adquirió las fracciones de acciones resultantes de la ejecución del Contra Split. Estas fracciones ascendieron a 4.496 nuevos títulos de autocartera.

Con estas dos operaciones, los títulos en autocartera pasaron a ser 23.048. El único movimiento posterior que ha tenido la autocartera, abstracción hecha de la operativa del contrato de liquidez que es objeto del párrafo b) siguiente, ha sido la asignación de 1.152 acciones resultante de la ampliación de capital liberada de fecha 6 de julio de 2016.

b) Como resultado de la operativa del contrato de liquidez firmado con Renta 4 SV, S.A. se han realizado en los primeros nueve meses de 2016 los siguientes movimientos (las operaciones están expresadas, en el caso de operaciones previas al Contra Split, en número de títulos equivalentes tras la agrupación):

| | Nº Acciones | Efectivo |
|---|---------------|----------------|
| A 27 de enero de 2016 | 3.500.000 | 152.500 |
| -Compras realizadas | 6.702.939 | (265.778) |
| -Ventas realizadas | 6.552.939 | 263.707 |
| -Gastos | - | (6.082) |
| Sub-total cuenta de valores al 9 de mayo de 2016 | 3.650.000 | 144.347 |
| -Baja antiguas acciones como resultado del contra-split | (3.650.000) | - |
| -Alta nuevas acciones como resultado del contra-split | 73.000 | - |
| -Altas: Asignación acciones en ampliación de capital liberada | 3.500 | - |
| -Compras realizadas | 749.081 | (1.288.273) |
| -Ventas realizadas | (750.581) | 1.324.907 |
| -Gastos | - | (6.100) |
| A 30 de septiembre de 2016 | 75.000 | 174.881 |

Como resultado de las distintas operaciones descritas en los párrafos a) y b) anteriores, la Sociedad tiene, a 30 de septiembre de 2016, 75.000 títulos adscritos al contrato de liquidez y 24.200 acciones propias, suponiendo el total, 99.200 títulos, un 0,19% del total de las acciones emitidas a 30 de septiembre de 2016, porcentaje que se encuentra por debajo del límite máximo establecido para la

tenencia de acciones propias, el 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

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 23.443 miles de euros. El plazo de vigencia de la línea de capital concluyó en fecha 19 de agosto de 2016, habiendo quedado en consecuencia sin efectos desde dicha fecha.

No existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el 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 2013 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el capital social de la Sociedad se ha visto alterado en las siguientes ocasiones:

- I. Ampliación de capital de junio de 2013 para activar el Contrato de Línea de Capital con GEM y remunerar sus servicios: 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.

II. Ampliaciones realizadas desde junio 2013 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 que contaron con el Informe especial sobre exclusión de derechos de suscripción preferente emitido por Deloitte.

En concreto, se ha ampliado el capital social en trece 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 | 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€ | 1.542.083 | 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€ |
| 13. | 16/12/2015 | 194.871,80€ | 19.487.180 | 1.543.384,66€ | 0,079€ | 25.258.468,04€ |

(*) Importe efectivo de las acciones tras el oportuno redondeo.

III. Ampliación de capital de noviembre 2015: Con fecha 11 de noviembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social por importe de 45.000.000 euros (nominal más prima de emisión) mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente para los accionistas. Las nuevas acciones (1.000 millones) se emitieron con una prima de emisión de 0,035 euros por acción, resultando un precio final de suscripción de 0,04 euros. La citada ampliación de capital quedó inscrita en el registro mercantil el día 11 de diciembre de 2015.

IV. Contra Split de abril de 2016: El 27 de abril de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas, procedió a ejecutar la agrupación de acciones (contra Split) en la proporción de una (1) acción nueva por cada cincuenta (50) acciones antiguas, sin modificación de la cifra de capital social. Como consecuencia del citado acuerdo, el capital social de QUABIT se

fijó en 25.258.460 euros dividido en 50.516.920 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

- V. Aumento de capital de julio de 2016: El 6 de julio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas, procedió a ejecutar el aumento de capital con cargo a reservas, emitiéndose un total de 2.525.846 acciones. Las nuevas 2.524.418 acciones se asignaron gratuitamente a los accionistas de la Sociedad. A cada acción se asignó un (1) derecho de asignación gratuita y fueron necesarios veinte (20) derechos para recibir una acción nueva de la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior al capital sociedad social de QUABIT se aumentó en 1.262.209 euros, hasta la cifra de 26.520.669 euros.

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, comercial, 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.”

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.

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.

El Consejo de Administración está compuesto en la actualidad por cuatro (4) miembros.

- 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. Concretamente, el Consejo procurará que exista una amplia mayoría de Consejeros externos, Dominicales e Independientes, y que el número de Consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario para el correcto funcionamiento de la Sociedad, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los Consejeros Dominicales en el capital social. El Consejo procurará que el número de Consejeros Independientes represente, al menos, un tercio del total de los Consejeros.
- 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, conocimientos 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.

El Consejo está previsto que se reúna un mínimo de 6 veces al año, debiendo reunirse al menos una vez al trimestre. Sin perjuicio de ello, en los últimos tres años se ha reunido un promedio de 15,6 veces.

- 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.
- Presidente: El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y asumirá la presidencia de todos los órganos de gobierno y administración de la Sociedad, a excepción de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, correspondiéndole ejecutar los acuerdos del propio Consejo. Sin perjuicio de esto, en el momento del nombramiento de cada nuevo Presidente, el Consejo deberá determinar

claramente cuáles son las facultades que se delegan en la persona nombrada.

El cargo de Presidente podrá recaer en un Consejero Ejecutivo. En este caso, la designación del Presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo de Administración.

Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar y presidir las reuniones del Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones, y de dirigir sus debates.

El Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimular el debate y la participación activa de los Consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organizar y coordinar con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

En caso de que el Presidente tenga la condición de Consejero Ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los Consejeros Ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un Consejero Coordinador entre los Consejeros Independientes, que además de las facultades que le corresponden legalmente, estará asimismo y especialmente facultado para: (i) solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; (ii) presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; (iii) coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos, y hacerse eco de sus preocupaciones; (iv) mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; (v) coordinar el plan de sucesión del presidente; (vi) y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente.

El Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento el cese del Presidente mediante acuerdo adoptado por la mayoría de los miembros asistentes.

El voto del Presidente no tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones.

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.

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. Toda Junta que no sea la prevista anteriormente tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Los administradores deberán convocar la Junta General siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas o períodos que determinen la Ley y los Estatutos, así como cuando lo soliciten uno o varios socios que representen al menos el tres por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.

Si la Junta General Ordinaria o las Juntas Generales previstas en los Estatutos no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrán serlo, a solicitud de cualquier socio, por el juez de lo mercantil del domicilio social y previa audiencia de los administradores.

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.

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 relección 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 registrarán 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 125 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores ("**Ley 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 el apartado Riesgo de solvencia, letra d) del número 3 de la sección I "Factores de Riesgo" del presente Documento de Registro y el acuerdo con Inmobiliaria Guadalmedina, S.A ("**IGSA**"), mercantil socia en la compañía participada Residencial Golf Mar, S.L ("**RGM**"), que fue suscrito el 3 de agosto de 2016 y elevado a público el 8 de septiembre de dicho año y que en términos generales incluye las siguientes obligaciones para las partes:

- (i) QUABIT se obliga a abonar a IGSA la cantidad de 2.500.000.- Euros mediante: (i) la entrega, en concepto de dación para pago (*datio pro solvendo*) un total de 1.111.111 acciones representativas de su capital social admitidas a cotización en los mercados de valores de Madrid y Valencia, acciones que podrán ser entregadas por emisión en una ampliación de capital de la Sociedad o, a opción de QUABIT, mediante la entrega de cualesquiera acciones ya emitidas y admitidas a cotización de la propia QUABIT, ya sean de su titularidad directa en concepto de autocartera, o las

hubiese adquirido directa o indirectamente por cualquier otro título (incluyendo a efectos enunciativos y no limitativos el préstamo de títulos, la autocartera indirecta, o el pago por cuenta de tercero), en el plazo de 12 meses desde la firma del acuerdo, restando por tanto a la fecha de este Documento de Registro siete (7) meses y diecinueve (19) días de dicho plazo; y (ii) en su caso, en concepto de dación en pago (*datio pro soluto*) las acciones que fuesen requeridas para completar el total de la contraprestación acordada. Alternativamente, cabe abonar el pago en efectiva de la citada cantidad.

- (ii) IGSA se compromete a no iniciar acciones judiciales contra QUABIT y a que durante el plazo de seis (6) meses desde la adjudicación por cualquier procedimiento de las acciones, a que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al diez por ciento (10%) del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación, en cualquier operación que suponga la transmisión o enajenación por cualquier título de las Acciones o de derechos sobre las mismas, en efectivo o en especie o incluso sobre productos derivados. Adicionalmente, IGSA se obliga a no llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (*block trade*) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de QUABIT.

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 2013 a 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 2013, 31 de diciembre de 2014, y 31 de diciembre de 2015 (incluyendo los informes de auditoría), así

como los estados financieros intermedios individuales y consolidados no auditados de los 3 últimos años.

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 2015, 2014 y 2013.
7. Informe Anual de Retribuciones de Consejeros de los tres últimos ejercicios.

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, el resto de documentos estarán a disposición de los interesados en la página web de la Sociedad (www.grupoquabit.com) en los links indicados a continuación, así como, salvo los documentos señalados en los puntos 1 y 5, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (<https://www.cnmv.es/portal/Consultas/DatosEntidad.aspx?nif=A96911482>).

- Estatutos sociales: <http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>
- La información financiera histórica de QUABIT: <http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/>
- Reglamento de la Junta General de Accionistas: <http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>
- Reglamento del Consejo de Administración vigente: <http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>
- Reglamento Interno de Conducta: <http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>
- Informe Anual de Gobierno Corporativo: <http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/informe-anual-de-gobierno-corporativo/>

- Informe Anual de Retribuciones de Consejeros:
<http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/consejo-de-administracion/>

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 16 de enero de 2017.

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
D. Félix Abánades López