

**DOCUMENTO DE REGISTRO**



**24 de abril 2018**

*El presente Documento de Registro ha sido registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de abril de 2018 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.*

## ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO.....	2
II.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004) .....	29
PUNTO 1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	29
PUNTO 2.	AUDITORES DE CUENTAS.....	29
PUNTO 3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....	30
PUNTO 4.	FACTORES DE RIESGO.....	37
PUNTO 5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	37
PUNTO 6.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA .....	54
PUNTO 7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	87
PUNTO 8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS .....	89
PUNTO 9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS.....	98
PUNTO 10.	RECURSOS DE CAPITAL .....	99
PUNTO 11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS .....	127
PUNTO 12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	128
PUNTO 13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	129
PUNTO 14.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.....	129
PUNTO 15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS .....	145
PUNTO 16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	154
PUNTO 17.	EMPLEADOS .....	167
PUNTO 18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES .....	168
PUNTO 19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....	170
PUNTO 20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	185
PUNTO 21.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	207
PUNTO 22.	CONTRATOS IMPORTANTES.....	226
PUNTO 23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS .....	227
PUNTO 24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	227
PUNTO 25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES .....	228

## **I. FACTORES DE RIESGO**

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

### **1. Riesgos asociados al negocio**

#### ***a) Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios***

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

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, los niveles de actividad económica y otras circunstancias particulares 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, afectando de manera negativa a las actividades de la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

**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 podrían tener un impacto negativo en su situación financiera en el caso de que hubiera una resolución desfavorable para los intereses del Grupo.

Independientemente del seguimiento realizado respecto de 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 materialización del riesgo de una resolución desfavorable, dotando, en su caso, la correspondiente provisión en contabilidad. Así, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene una provisión de litigios y responsabilidades por importe de 3.025 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 2017 ha sido realizada por BDO Auditores, S.L.P. ("BDO"). 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). Asimismo, y sin perjuicio de la valoración realizada por BDO Auditores, la Sociedad incorporó mediante determinados aumentos de capital no dinerarios y suscripción de los correspondientes contratos de compraventa, varios activos sobre los cuales GRUPO TASVALOR, S.A. emitió un informe de valoración.

El "Valor de Mercado" indicado con anterioridad 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.

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 incluyen determinadas explicaciones del informe de tasación de BDO, sobre la valoración de activos de la Sociedad a 31 de

diciembre de 2017, de BDO, sobre la valoración de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, y de Knight Frank España, S.A. ("**Knight Frank**"), sobre la valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 (apartado 8.1). Asimismo, en ese mismo apartado se cuantifica en términos de *Gross Asset Value* ("**GAV**"), *Net Asset Value* ("**NAV**") y *Net Net Asset Value* ("**NNAV**") la valoración de Grupo QUABIT. En el apartado 3 de la presente Sección I, Factores de riesgo (riesgo de solvencia) y en los apartados 3.1 y 3.2 del Documento de Registro 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, el GAV, NAV y NNAV) podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, tales 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, entre otros motivos, la Sociedad o los vendedores de esos terrenos, según corresponda, no completen los preceptivos trámites urbanísticos. 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 en gran medida 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 sus funciones de algunos de los miembros de la alta dirección podría afectar negativamente al negocio.

**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 mayoría 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 de forma negativa o significativa a la capacidad de la Sociedad para gestionar los activos de las sociedades participadas.

**g) Prevención de 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 de 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. QUABIT cuenta con el correspondiente manual de prevención de 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 así como 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"). Asimismo, QUABIT cuenta con un informe de autoevaluación del riesgo. Ambos documentos (manual de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y el informe de autoevaluación del riesgo) han sido convenientemente comunicados al SEPBLAC. Asimismo, se han impartido las correspondientes jornadas de formación en estas materias a todos los empleados, consejeros y directivos de QUABIT.

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 en la materia y externo a la Sociedad realiza un análisis e informa sobre lo realizado cada año por la misma.

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, que fue aprobado el 20 de diciembre de 2016 por el Consejo de Administración de QUABIT (el "RIC"). El RIC versa sobre 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 24,09% (participación directa e indirecta a través de las sociedades Grupo Rayet, S.A.U., Rayet Construcción, S.A. y Restablo Inversiones, S.L.U.), (ii) Julius Baer Group con un 7,24% (participación indirecta a través de Kairos Pegasus Fund, S.A. (titular directo de un 4,009%), Kairos Pegasus, S.A. y Kairos International SICAV (titular directo de un 3,031%)), (iii) Francisco García Paramés con un 4,93% (participación indirecta a través de AZ Multi Asset – Best Value, Cobas Iberia, F.I., Cobas Selección, F.I. (titular directo de un 3,076%), Cobas Lux SICAV, Cobas Global, F.P. y Cobas Mixto Global, F.P.), (iv) Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("**SAREB**") con un 3,86% y (v) Pedro Gaviria Alday, con un 3,22% (participación indirecta a través de la sociedad ONDOBIDE, S.A.).

El detalle completo de la participación de los citados accionistas significativos de QUABIT se recoge en la tabla incluida en el apartado 18.1 del presente Documento de Registro.

Dichos accionistas tendrían 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 y que, como consecuencia de su participación significativa en la Sociedad, podrían adoptarse acuerdos en sede de Junta General en línea con los citados intereses, aún con el voto en contra de otros accionistas.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que se incorporen nuevos accionistas significativos a la Sociedad, como consecuencia de las siguientes circunstancias:

- (i) el ejercicio de los warrants sobre acciones de QUABIT: emitidos a favor de los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. en virtud de las operaciones de financiación suscritas el 28 de diciembre de 2016 y el 1 de diciembre de 2017 respectivamente, que permiten a los titulares de los citados warrants alcanzar un 4,25% y un 2,56% del capital social de QUABIT suscrito y desembolsado a la fecha del presente Documento de Registro (para mayor detalle véanse los apartados 5.1.5 y 10.4 del presente Documento de Registro);

- (ii) la ejecución de aumentos de capital por aportaciones no dinerarias: acordados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 en los puntos quinto, sexto y séptimo del orden del día (por un importe efectivo conjunto de unos 10 millones de euros), a favor de los propietarios de suelo aportantes en dichos aumentos, todo ello en el marco de la línea de financiación Avenue Europe International Management, L.P. suscrita el 1 de diciembre de 2017; y
- (iii) la ejecución de aumento de capital por aportaciones dinerarias: acordado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 en el punto octavo del orden del día, por un importe efectivo total de hasta 70 millones de euros mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente.

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%).

#### ***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. 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. Como consecuencia de estas operaciones, existen saldos deudores netos de deterioro y saldos acreedores en el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2017 por importes respectivos de 3.564 y 10.824 miles de euros.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas o miembros del Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital y, en general, cualquier operación vinculada. 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 una autorización genérica en función de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales.

Tal y como se detalla en el apartado 19 del presente Documento de Registro, las citadas operaciones vinculadas pueden diferenciarse en tres tipos de categorías en función de su naturaleza entre operaciones vinculadas históricas, compras o aportaciones de suelos, y prestaciones de servicios.

Asimismo, en el apartado 19 de este Documento de Registro se detallan los saldos y transacciones con partes vinculadas de los años 2015, 2016 y 2017 (no habiéndose producido variaciones relevantes en los saldos y transacciones desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha de aprobación de este Documento de Registro), así como en 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 registro de deterioro y la actualización del importe a cobrar en función del calendario de vencimientos, en el año 2017, la Sociedad ha registrado un resultado positivo por un importe de 9 miles de euros, importe correspondiente al valor actualizado de la cantidad a recuperar según el calendario de pagos. En el citado apartado 19 se detallan tanto la naturaleza como el origen de los saldos a cobrar a Grupo Rayet, S.A.U.

A efectos de evitar posibles situaciones futuras de conflicto de interés o potencial competencia con Grupo Rayet, S.A.U. en el ámbito del término municipal de Alovera tal y como se describe en el citado apartado 19, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, Grupo Rayet, S.A.U. ha asumido el compromiso de ofrecer a la Sociedad cualquier oportunidad de promoción que pudiera surgir en dicho sector en el futuro, y ello con independencia de la envergadura o naturaleza del proyecto, a efectos de que QUABIT pueda analizar la citada oportunidad y asumir, en su caso, dicha promoción con carácter preferente a Grupo Rayet, S.A.U. Tal y como se describe en el citado apartado 19, Grupo Rayet, S.A.U. únicamente podrá llevar a cabo una actividad de promoción si esta ha sido previamente ofrecida a QUABIT y rechazada por la Sociedad.

Fuera de dicho término municipal, Grupo Rayet, S.A.U. no tiene entre sus activos suelos cuyo desarrollo pudiera entrar en competencia con las actividades de QUABIT, ni realiza ni prevé realizar actividades de promoción u otras que puedan entrañar dicha competencia efectiva con las actividades de la Sociedad.

### **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.

Durante los años 2015, 2016 y 2017, las circunstancias en las que se mueve el mercado inmobiliario han cambiado favorablemente. En particular, esas circunstancias favorables consisten fundamentalmente en un 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 la mejora de los principales parámetros de la economía española y las expectativas de que dicha mejora continúe. 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 y expectativas favorables, QUABIT no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se consolidarán las actuales perspectivas de mejora. En el supuesto de que la actividad económica no consolidara esta reactivación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT se podrían ver afectados de manera negativa.

#### ***b) Iliquidez de las inversiones inmobiliarias***

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se vivió en la década 2007-2016, 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 muy relevante en las ventas de inmuebles.

Si bien parece que estamos asistiendo a una fase de mayor liquidez de activos inmobiliarios, la iliquidez que pueda producirse 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 con cierta frecuencia 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, o que se produzcan cambios en la legislación urbanística nacional, autonómica o local. 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 valoración de existencias*

El Grupo QUABIT cuenta, a 31 de diciembre de 2017, con existencias por importe de 349.063.024 euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, edificios en construcción y edificios terminados, mantenidos para su explotación mediante la promoción inmobiliaria. Las existencias del Grupo Quabit se valoran al coste de adquisición y/o producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

En cada cierre, los administradores de la Sociedad evalúan si existen indicios de que dichas existencias pudieran estar deterioradas. Cuando el valor de mercado de las existencias sea inferior a su coste de adquisición y/o producción se procede a efectuar la oportuna corrección valorativa, reconociéndose una pérdida por deterioro. Para determinar el valor de mercado, los administradores de la Sociedad utilizan fundamentalmente las valoraciones realizadas por un experto independiente

de acuerdo a los estándares de valoración de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* de Gran Bretaña (RICS).

El riesgo de valoración de existencias consiste en que se produzca un incorrecto registro del coste de adquisición y/o producción de las existencias y sus correcciones valorativas, así como la relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis clave consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, los ingresos, costes de construcción, beneficio promotor, tasas de descuento, periodos de desarrollo y venta, entre otros, los cuales son estimados y utilizados por el experto independiente para calcular los flujos futuros asociados a las existencias.

#### *Riesgo de mercado*

Riesgo de precio: el Grupo QUABIT está expuesto al riesgo de variaciones en el valor de sus inversiones en acciones de ciertas sociedades que han sido clasificadas como disponibles para la venta. Sin embargo, dichas acciones no cotizan y han sido valoradas a coste.

Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: el Grupo QUABIT está expuesto al riesgo de tipos de interés que surge, fundamentalmente, de los recursos ajenos a corto plazo. Los recursos ajenos por importe nominal de 180.077 miles de euros emitidos a tipos variables exponen al Grupo QUABIT al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política del Grupo QUABIT consiste en mantener prácticamente la integridad de sus recursos ajenos en instrumentos con los tipos de interés referenciados al Euribor y denominados en euros.

Si en el año 2017 los tipos de interés de las deudas con entidades de crédito a tipo variable hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, manteniéndose constantes el resto de variables, el resultado después de impuestos del ejercicio calculado a la tasa vigente al cierre del ejercicio habría sido 987 miles de euros inferior o superior, respectivamente (1.045 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2016), como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

Respecto al resto de los pasivos financieros, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, no existen riesgos de tipos de interés en la medida en que la mayor parte corresponde a préstamos participativos de socios minoritarios y de acuerdos conjuntos.

No hay otros pasivos referenciados al Euribor a 31 de diciembre de 2017.

### Riesgo de liquidez

QUABIT realiza un seguimiento continuo de las previsiones de liquidez del Grupo QUABIT en función de los flujos de efectivo esperados.

Las tablas incluidas a continuación presentan un análisis de los pagos contractuales recogidos en los principales epígrafes del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017, de la "Deuda con entidades de crédito", "Otros pasivos financieros", "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" y "Compromisos de inversión". Los importes muestran su valor bruto, esto es, sin considerar las coberturas financieras existentes.

A continuación, se muestra el detalle de los pagos contractuales existentes a 31 de diciembre de 2017:

<b>A 31 de diciembre de 2017</b> (en euros)	<b>Hasta 3 meses</b>	<b>Entre 3 y 12 meses</b>	<b>Entre 1 y 3 años</b>	<b>Más de 3 años</b>
Deudas con instituciones financieras	-	45.912.795	76.762.599	132.252.714
Otros pasivos financieros	560.000	-	-	3.507.697
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.656.560	726.867	2.277.981	8.283.574
Compromisos de inversión	57.062.405			-

A continuación se incluye la tabla de pagos contractuales considerando la situación actualizada de los compromisos de inversión existentes a 31 de diciembre de 2017 y las nuevas inversiones del año 2018. Es decir, se contemplan los compromisos del año 2018 completo (desde la perspectiva del 1 de enero de 2018) pero adaptando los flujos previstos tomando en consideración los dos aspectos mencionados.

<b>A 31 de diciembre de 2017</b> (actualizado) (en euros)	<b>Hasta 3 meses</b>	<b>Entre 3 y 12 meses</b>	<b>Entre 1 y 3 años</b>	<b>Más de 3 años</b>
Deudas con instituciones financieras	-	45.912.795	76.762.599	132.252.714
Otros pasivos financieros	560.000	-	-	3.507.697
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.656.560	726.867	2.277.981	8.283.574
Compromisos de inversión año 2017	1.889.840	52.372.565	2.800.000	-
Compromisos de inversión año 2018	7.416.750	3.235.000	6.326.295	-

En cuanto a los flujos de pago relacionados con deuda bancaria, el desembolso a realizar en el año 2018 para la cancelación de la deuda bancaria no asociada a la venta de activos asciende a 5,7 millones de euros a fecha 31 de diciembre de 2017.

Los desembolsos asociados a compromisos de inversión de compras de suelo previstos para el 2018 ascienden a 65,0 millones de euros (54,3 millones de euros

de las compras del año 2017 y 10,7 millones de euros de las adquisiciones firmadas en el año 2018).

Por lo tanto, los pagos estimados del año 2018 ascienden a un total de 87,2 millones de euros (5,7 de deuda bancaria, 0,5 de otros pasivos financieros, 5,4 de acreedores, 65,0 de compras de suelo y 10,6 de gastos operativos). Los costes asociados a las promociones en curso se cubrirán mediante financiación vía préstamo promotor.

La cobertura de estos 87,2 millones de euros está prevista a través de (i) aumentos de capital por aportaciones no dinerarias aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 y pendientes de ejecución (por un importe efectivo conjunto de 10 millones de euros) y (ii) por los disponibles a 31 de diciembre de 2017 de las líneas de financiación concedidas por determinados fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. (34,3 millones de euros). El resto, 42,9 millones de euros, se cubrirán con la tesorería (37,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2017), con los recursos generados en las operaciones y con los fondos adicionales obtenidos a través de financiación propia (entre otros, mediante aquellos fondos que puedan obtenerse con el aumento de capital dinerario aprobado en Junta general Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 por importe efectivo máximo de hasta 70 millones de euros y que el Consejo de Administración ha concretado en un máximo de 63 millones de euros), o ajena.

A los efectos oportunos, en relación con la primera y segunda operación de financiación, cuyos términos y condiciones se describen en el apartado 10.5 del Documento de Registro, se hace constar que la utilización de los diferentes tramos de *warrants* que allí se contemplan está condicionada al importe dispuesto de cada una de dichas operaciones de financiación.

A la fecha del presente Documento de Registro, la cantidad pendiente de disposición de la financiación concedida en virtud de la primera operación con los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P de 15.005.216 euros, que supone un 25,01% del importe total

A la fecha del presente Documento de Registro, la cantidad pendiente de disposición de la financiación concedida en virtud de la segunda operación con los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P de 7.514.788,90 euros, que supone un 18,79% del importe total.

#### *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 habiéndose producido variaciones significativas desde el 31 de diciembre de 2017, fecha a la que se refiere la última información pública disponible, hasta la fecha del presente Documento de Registro).

<i>(En euros)</i>	<b>31.12.2017 (Auditado)</b>	<b>31.12.2016 (Auditado)</b>	<b>31.12.2015 (Auditado)</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.155.830	4.854.176	8.561.218
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.559.655	32.947.944	6.657.774
Préstamos y cuentas a cobrar - activo corriente	8.311.965	8.620.643	8.633.752
Activos financieros corrientes mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	823.479	261.788	268.664
	<b>80.850.929</b>	<b>46.684.551</b>	<b>24.121.408</b>

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.

Los saldos de deudores comerciales y cuentas a cobrar no incluyen saldos relevantes asociados a la actividad de promoción de QUABIT, 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 una cuenta a cobrar, por importe de 25.777 miles de euros con la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. ("EGUSA"). Esta deuda se encuentra garantizada con garantía hipotecaria y en proceso de reclamación judicial en el contexto de 2 procedimientos ejecutivos en curso. En el apartado 20.8 de este Documento de Registro se incluye un mayor detalle de la descripción de los citados procedimientos así como de la situación en la que se encuentran en la actualidad.

El resto de los saldos corresponden a 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 a garantizar las cantidades pendientes de pago asociadas a hitos urbanísticos pendientes de desarrollo. En lo que respecta a 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 31 de diciembre de 2017, incluidas en el saldo de "Deudores Comerciales" y "Otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación Consolidado, ascienden a 8.809 miles de euros.

En cuanto al saldo a 31 de diciembre de 2017 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 31 de diciembre de 2017.

#### *Riesgos asociados a las garantías concedidas*

QUABIT actúa como fiador de avales y pólizas 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 30.12.2017, 31.12.2016 y 31.12.2015.

<i>(En euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(Auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>
Garantías prestadas a empresas del grupo	3.877.802	3.877.802	3.877.802
Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo	4.540.315	4.540.315	540.315
Garantías prestadas a terceros (1)	0	4.738.799	8.304.935
<b>Total</b>	<b>8.418.117</b>	<b>13.156.916</b>	<b>12.723.052</b>

(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 4.540.315 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 ralentizar el crecimiento del sector y, por tanto, la capacidad de QUABIT para el desarrollo de sus promociones, 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, supondría un impacto negativo o positivo, respectivamente, en el resultado del ejercicio 2017 y en el patrimonio neto de, aproximadamente, 987 miles de euros, como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a interés variable.

#### *Riesgo de solvencia*

La actividad del Grupo QUABIT requiere de un nivel importante de inversión, tanto para la adquisición y mantenimiento de bienes inmuebles como para acometer las actividades de promoción. Estas actividades están financiadas, en un elevado porcentaje, mediante deuda externa. A 31 de diciembre de 2017, el endeudamiento bancario o asimilado (deuda bancaria cedida a SAREB más deudas por líneas de financiación concedidas por fondos) del Grupo QUABIT ascendía a 254.928 miles de euros, en términos brutos. De este importe, 132.337 miles de euros corresponden

a la deuda con SAREB, que se cancelará mediante pagos por importe de 89 millones de euros, tras la aplicación de descuentos asociados por importe de 43,2 millones de euros, con un calendario de pagos hasta el año 2022 y 3.858 miles de euros a stock de producto terminado con acuerdos de comercialización para cancelación de deuda.

QUABIT ha gestionado en los últimos años su nivel de endeudamiento a través de acuerdos de reestructuración con entidades financieras y mediante el planteamiento de esquemas mixtos (recursos propios/ajenos) para las nuevas inversiones. Ello supone una reducción del peso de los recursos ajenos tanto sobre los recursos totales del Grupo QUABIT como sobre el valor de los activos, tal y como se refleja en la evolución de la deuda bancaria, en su peso sobre la estructura financiera del Grupo QUABIT y en el ratio LTV (ratio de endeudamiento bancario neto sobre valor de mercado de los activos inmobiliarios):

<i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Deuda financiera neta (1)	217.772	200.930	225.590
Deuda financiera neta + Fondos Propios (2)	440.985	314.188	330.979
<b>Recursos ajenos (1) / (2)</b>	<b>49,4%</b>	<b>64,0%</b>	<b>68,2%</b>
<b>Ratio Loan to Value (LTV) (*)</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Suelo	334.459	248.209	258.031
Obras en curso	40.258	5.178	10.289
Patrimonio	862	18.350	18.870
Stock	6.254	8.196	28.643
Total valor de mercado activos en propiedad sociedades consolidadas por integración global (1)	381.833	279.933	315.833
Valor de la participación en acuerdos conjuntos y sociedades asociadas	10.291	10.087	10.249
Plusvalías tácitas de activos en acuerdos conjuntos y asociadas	4.760	5.136	6.236
Total valor de mercado de los acuerdos conjuntos y asociadas (2)	15.051	15.223	16.485
Valor de la participación en otras sociedades	2.384	3.080	3.080
Plusvalías tácitas de activos en otras sociedades	-	-	-
Total valor de mercado otras participaciones	2.384	3.080	3.080
<b>Total valor de mercado de los activos (3)=(1)+(2)</b>	<b>399.268</b>	<b>298.235</b>	<b>335.398</b>
Deuda financiera bruta	254.928	205.784	234.151
Efectivo y otros activos líquidos	(37.156)	(4.854)	(8.561)
<b>Deuda financiera neta (4)</b>	<b>217.772</b>	<b>200.930</b>	<b>225.590</b>
<b>LTV (4)/(3)</b>	<b>54,5%</b>	<b>67,4%</b>	<b>67,3%</b>

(\*) La forma de cálculo del ratio LTV se describe en el apartado 3 del presente Documento de Registro.

Adicionalmente a la favorable evolución positiva cuantitativa del ratio LTV, debe añadirse un componente cualitativo no menos importante. A través de los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero y los esquemas de financiación de nuevas inversiones descritos con anterioridad, se ha conseguido contar con activos libres de cargas, de manera que, a 31 de diciembre de 2017, existen activos en existencias libres de cargas hipotecarias por un importe de 223 millones de euros. Este volumen de existencias libre de cargas supone un potencial de obtención de liquidez por cualquiera de las siguientes 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 2 años desde el inicio del proyecto.

Por otra parte, la estructura de la deuda y sus vencimientos, cuyo detalle se incluye en el apartado 10.3 de este Documento de Registro, permite adecuar los repagos de deuda al ritmo de generación de caja operativa en la actividad del Grupo.

El importe de los vencimientos del año 2018 correspondiente a la deuda a 31 de diciembre de 2017, es decir, la cantidad de 45.913 miles de euros, se desglosa y se atenderá de la siguiente manera: (i) 15.671 miles de euros de la deuda con limitación de recurso (16.871 miles de euros menos 1.200 miles de euros que deberán atenderse en efectivo según reciente acuerdo con una entidad) no producen salida de caja en el año 2018 (las salidas de caja posteriores a 2018 relacionadas con la deuda con limitación de recurso ascienden a 2.030 miles de euros); (ii) 494 miles de euros se cancelan por aplicación de descuentos de deuda; (iii) 17.155 miles de euros se cancelan en el momento en que se produzca la venta de los activos hipotecados; (iv) 4.375 miles de euros están garantizados por devoluciones de IVA soportado; y (v) 2.503 miles de euros de la línea de 60 millones concedida por fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. se cancelarán en el momento de la entrega de las promociones que han financiado. El importe de vencimientos de 2018 que no está asociado a ninguna de estas situaciones asciende a 5.715 miles de euros.

En cuanto a los vencimientos de deuda posteriores a 2018, la mayor parte de los mismos a atender según el calendario previsto, se concentra en los años 2021 y 2022, en los que corresponde pagar 72,9 millones de euros a SAREB (de ellos, 57,9 millones de euros en 2022).

La cláusula de limitación de recurso a la que se hace referencia en el párrafo anterior supone que llegado el vencimiento de los préstamos que la incluyen, QUABIT puede optar por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente), los cuales presentaban un valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 de 29,3 millones de euros. En el apartado 10.3 de este Documento de Registro, se detalla la situación de la negociación con las 3 entidades que ostentaban deuda que incluía esta cláusula a 31 de diciembre de

2017.

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 aumentos 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.

El potencial de inversión se ha reforzado con la firma de (i) 2 operaciones de financiación con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. y (ii) de 1 operación de financiación con determinados fondos asesorados por las compañías Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

La primera operación de financiación con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. fue suscrita el 28 de diciembre de 2016, consistente en una línea de crédito por importe de hasta 60 millones de euros.

La segunda operación de financiación fue suscrita el 1 de diciembre de 2017, por importe de hasta 40 millones de euros.

Por otra parte, la operación de financiación con determinados fondos asesorados por las compañías Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. fue suscrita el 27 de marzo de 2018 y consiste en una línea de crédito por importe de hasta 50 millones de euros.

La finalidad de la primera operación de financiación es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores, así como en Málaga y Costa del Sol (junto con otros ya adquiridos durante el ejercicio 2017). La finalidad de la segunda operación de financiación es la financiación parcial de la adquisición de determinados suelos en Menorca, Mijas (Málaga) y el Corredor del

Henares (Guadalajara), algunos de los cuales ya han sido adquiridos. La finalidad de la tercera línea de financiación es la adquisición de suelos finalistas enfocados a la promoción de activos inmobiliarios residenciales.

Conforme a la primera operación de financiación, los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. financian el 70% del precio de los suelos, mientras que QUABIT hace frente al 30% restante de dicho precio, en principio en efectivo, si bien en la práctica se ha permitido a QUABIT utilizar la línea en relación con compras de suelos con pagos en especie. En la segunda operación de financiación, los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. financian el 70% del precio de los suelos de Baleares y Mijas (Málaga) y el 30% del precio de los suelos del Corredor del Henares (Guadalajara), mientras que QUABIT hace frente al 30% o el 70% restante del precio de dichos suelos, según sea el caso, mediante entrega de acciones de su capital social. En la tercera línea de financiación los fondos asesorados por Taconic Capital Group UK L.L.P. y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. financian el 70% del precio de los suelos, mientras que QUABIT hace frente al 30% restante de dicho precio, en principio en efectivo, si bien contractualmente se permite a QUABIT utilizar la línea en relación con compras de suelos con pagos en especie, entrega de acciones u otras formas de pago a acordar entre las partes.

En relación con la firma de las 3 operaciones de financiación, la Sociedad publicó los correspondientes Hechos Relevantes con fechas 29 de diciembre de 2016, 29 de septiembre de 2017 y 3 de abril de 2018, respectivamente.

El vencimiento de las 3 líneas de financiación es a los 4 años, es decir, hasta el 28 de diciembre de 2020, hasta el 1 de diciembre de 2021 y hasta el 27 de marzo de 2022, respectivamente, con la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones.

Tanto la primera como la segunda línea de financiación suscritas con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. llevan aparejadas para la Sociedad la obligación de emitir los correspondientes *warrants* convertibles en acciones de QUABIT. Los *warrants* concedidos en virtud de la primera y segunda línea otorgarán a sus titulares el derecho a suscribir, respectivamente, hasta un máximo del 4,25% y el 2,56% del capital social que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants*.

A la fecha de aprobación de este Documento de Registro, el importe total dispuesto de la primera y segunda línea asciende a un total de 77.480 miles de euros: (i) 44.995 miles de euros correspondientes a la primera línea (quedando un importe disponible de 15.005 miles de euros) y (ii) 32.485 miles de euros correspondientes a la segunda línea (quedando disponible un importe de 7.514 miles de euros). El

disponible de esta segunda línea aumentará en 5.000 miles de euros, una vez se reciba la devolución de dicho importe por parte de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT"), correspondiente al IVA soportado y financiado por esta línea en una de las operaciones de compra de suelo realizadas en el año 2017.

Los importes disponibles de estas 2 líneas dan cobertura al 70% del precio de compra de las operaciones a las que se destinen los fondos. Actualmente, existen compromisos de compra que suponen la utilización total del importe pendiente de disposición de estas líneas.

A la fecha de aprobación de este Documento de Registro, no se ha dispuesto de ningún importe del crédito correspondiente a la línea de financiación suscrita con determinados fondos asesorados por Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

Los términos más relevantes de las 3 operaciones de financiación se detallan en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro.

**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, 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, y 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.

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 10 años de los daños provocados por ruina de la construcción, siempre que le deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta, en el caso de los constructores, o defectos del suelo o de la dirección la

construcción del edificio, en el caso de los arquitectos. Además, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ("**Ley de Ordenación de la Edificación**") y los tribunales españoles han extendido la responsabilidad derivada de los daños materiales ocasionados en las edificaciones a los promotores inmobiliarios, que responderán, en todo caso, de forma solidaria con el agente o los agentes responsables del daño, según el caso. La Ley de Ordenación de la Edificación obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de edificaciones que consistan en viviendas, una garantía de 10 años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que afecten a elementos estructurales, que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. Como regla general, y sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que en todo caso corresponde al promotor, 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. Otros riesgos**

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

Tanto en el año 2016 como en el año 2017 se ha retribuido al accionista a través de sendos aumentos de capital liberados en proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, acordados por el Consejo en fechas 6 de julio de 2016 y 28 de junio de 2017, respectivamente, por delegación de la Junta General conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital. El primer aumento fue elevado a público el día 2 de agosto de 2016 e inscrito en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2016, mientras que el segundo fue elevado a público el día 27 de julio de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil el 4 de agosto de 2017.

No obstante lo anterior, debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de reestructuración de la deuda (*covenants*), se acordaron determinadas limitaciones al reparto de dividendos.

En el acuerdo con la SAREB firmado en el año 2015, se recoge que la Sociedad podrá distribuir dividendos que no tengan el 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 (i) en metálico única y exclusivamente con cargo al 80% de la caja operativa generada durante el ejercicio social anterior al que se aprueba el dividendo, y (ii) una vez se haya destinado a la amortización anticipada de la deuda financiera general el 20% de dicha caja operativa.

Por lo demás, en relación con aquellas otras entidades financieras con las que la Sociedad asumió la obligación de no realizar distribuciones (pago de dividendos o de dividendos a cuenta), la Sociedad, o bien ha suscrito acuerdos por los que han quedado sin efecto dichas restricciones (si bien siguen en vigor las limitaciones al reparto de dividendos en los términos del acuerdo con SAREB), o bien está culminando el pago mediante entrega de activos que podrá ser, a elección de la entidad financiera en cuestión, mediante ejecución de los activos que garantizan las cantidades a las que se limitaba el recurso de la entidad financiera acreedora contra la Sociedad o mediante dación en pago de dichos activos a la misma, por el que quedarán sin efecto dichas restricciones.

Además de las consideraciones anteriores, 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 el Grupo QUABIT a 31 de diciembre de 2017 corresponden a las adquisiciones de suelo y a las promociones que están en curso detalladas en el apartado 12.1 del presente Documento de Registro.

Las compras de suelo comprometidas suponen unos desembolsos a realizar por importe de 65,0 millones de euros en el año 2018. Está prevista la cobertura de este importe mediante aumentos de capital por aportaciones no dinerarias acordados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 (importe nominal total de 10,0 millones de euros) y por la disposición de los importes disponibles para compra de suelo de las 2 líneas firmadas con fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. (por un total de 34,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2017), quedando una parte (20,7 millones de euros) a financiar con recursos propios. En cuanto a las promociones en curso, el Grupo cubre los costes asociados al desarrollo de las promociones con préstamos promotor para cada proyecto específico.

**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 aumento de capital, haciéndolo también ocasionalmente con empresas vinculadas (tal y como se detalla en el apartado 19 del presente Documento de Registro).

Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas que entienda 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 negocio, los resultados y situación financiera del Grupo QUABIT.

Pese a que el Grupo tenga una exposición del 10% sobre los m<sup>2</sup>t totales edificables en el territorio de Cataluña, la Sociedad no ha visto afectado su negocio ni prevé que se produzcan efectos negativos más allá de algún posible retraso en las tramitaciones urbanísticas. No obstante lo anterior, un empeoramiento de las circunstancias políticas en Cataluña podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

**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 2017-2022 de QUABIT considera nuevas inversiones en suelo por valor de 673 millones de euros (298 millones de euros para promociones del periodo 2017-2022 y 375 millones de euros para promociones posteriores a 2022) si bien ya tiene adquiridos o comprometidos suelos por valor de 160 millones de euros para promociones del periodo 2017-2022 y tiene identificados suelos susceptibles de adquisición por un valor superior al importe de 298 millones de euros correspondiente a dicho periodo.

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, con el consiguiente efecto negativo en el negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

**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.

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

La actividad de Grupo QUABIT está sujeta a distintas figuras impositivas directas e indirectas correspondientes a impuestos y tasas de ámbito municipal, autonómico y nacional. 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. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene activados créditos fiscales y diferencias temporales de activo por un importe neto de pasivos por impuesto diferido de 56,5 millones de euros. Una eventual reducción del tipo del Impuesto de Sociedades del 25% produciría, en principio, un impacto negativo en los fondos propios de la Sociedad, que puede cifrarse en 2,3 millones de euros por cada punto porcentual de reducción de dicho tipo impositivo por debajo del 25%. Sin embargo, este impacto queda mitigado por el hecho de que Grupo QUABIT no tiene registrado en su Balance de Situación Consolidado la totalidad de las bases imponibles negativas pendientes de compensar ni de las diferencias temporales negativas. El importe total de estos conceptos que no están registrados en el Balance de Situación Consolidado asciende a 137 millones de euros de cuota, calculada al tipo impositivo del 25%, a 31 de diciembre de 2017.

## **II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 809/2004 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 Presidente y 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 calle Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid, asume la responsabilidad del contenido del presente documento de registro (el "**Documento de Registro**"), en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 23 de abril de 2018.

#### **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 declara que la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión material 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 2017, 2016 y 2015 han sido auditadas por la firma Ernst&Young, S.L., ("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 28 de junio de 2017, 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, es decir, para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

### **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 entraron 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 del Emisor. 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.

Medidas Alternativas de Rendimiento		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados			
		Descripción	2017 Auditado	2016 Auditado	2015 Auditado
<i>(En miles de euros)</i>					
<b>EBITDA</b>	Se define como EBITDA como beneficio de explotación más la dotación a la amortización	Resultado de explotación	(7.381.338)	(19.674.441)	28.804.737
		Más: Amortización	80.146	69.463	130.018
		<b>EBITDA</b>	<b>(7.301.192)</b>	<b>(19.604.978)</b>	<b>28.934.755</b>
<b>Fondos Propios</b>	Es el patrimonio neto según los estados financieros menos los intereses minoritarios	Total patrimonio neto	226.456.238	113.340.808	105.714.158
		Menos: Intereses minoritarios	3.243.084	82.660	325.396
		<b>Fondos Propios</b>	<b>223.213.154</b>	<b>113.258.148</b>	<b>105.388.762</b>
<b>Deuda financiera bruta</b>	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	15.472.241	13.784.206	21.724.106
		Más: Deudas con entidades de crédito - corriente	239.455.867	192.000.241	212.426.791
		<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>254.928.108</b>	<b>205.784.447</b>	<b>234.150.897</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	Deuda financiera neta se define como la suma de las deudas financiera brutas menos tesorería y equivalente	Deuda financiera bruta	254.928.108	205.784.447	234.150.897
		Menos: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.155.830	4.854.176	8.561.218
		<b>Deuda financiera neta</b>	<b>217.772.278</b>	<b>200.930.271</b>	<b>225.589.679</b>
<b>GAV consolidado</b>	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.	Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1			

	El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción.	
<b>Loan to value</b>	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
<b>NAV</b>	Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio Neto del Grupo QUABIT 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
<b>NNAV</b>	El NNAV se define como el NAV descontando el efecto impositivo por tributación en Impuesto de Sociedades de las plusvalías tácitas de los activos	Ver cálculo de este ratio en el apartado 8.1
<b>NNAV Ajustado</b>	Se calcula partiendo del NNAV ajustando el importe de quitas pendientes y créditos fiscales son activados.	Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1
<b>Valor de mercado de los activos gestionados</b>	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

(“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 2017, 2016 y 2015.

- **Magnitudes financieras**

<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>% Var.</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>
<i>(En miles de euros)</i>	<b>(auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`17-`16</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`16-`15</b>
Importe Neto de la Cifra de Negocio	5.701	32.773	(82,6%)	23.995	36,6%
Resultado de Explotación	(7.381)	(19.674)	62,5%	28.805	(168,3%)
EBITDA	(7.301)	(19.605)	62,8%	28.935	(167,8%)
Resultado Financiero	(4.593)	7.472	(161,5%)	(13.282)	156,3%
Resultado Antes de Impuestos	(11.992)	(12.245)	2,1%	16.207	(175,6%)
Resultado Neto	14.389	7.755	85,5%	21.362	(63,7%)
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	14.333	8.001	79,1%	21.687	(63,1%)

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>% Var.</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>
<i>(En miles de euros)</i>	<b>(auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`17-`16</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`16-`15</b>
Total activo no corriente	81.139	72.882	11,3%	77.349	(5,8%)
Total activo corriente	447.160	283.122	57,9%	304.743	(7,1%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>528.299</b>	<b>356.004</b>	<b>48,4%</b>	<b>382.092</b>	<b>(6,8%)</b>
Patrimonio neto	226.456	113.341	99,8%	105.714	(7,2%)
Total pasivo no corriente	27.497	20.445	34,5%	29.992	(31,8%)
Total pasivo corriente	274.346	222.218	23,5%	246.386	(9,8%)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>528.299</b>	<b>356.004</b>	<b>48,4%</b>	<b>382.092</b>	<b>(6,8%)</b>

<b>ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>% Var.</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>
<i>(En miles de euros)</i>	<b>(auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`17-`16</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`16-`15</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	15.472	13.784	12,2%	21.724	(36,5%)
Deudas con entidades de crédito corriente	239.456	192.000	24,7%	212.427	(9,6%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>254.928</b>	<b>205.784</b>	<b>23,9%</b>	<b>234.151</b>	<b>(12,1%)</b>
Tesorería y Equivalentes	37.156	4.854	665,5%	8.561	(43,3%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>217.772</b>	<b>200.930</b>	<b>8,4%</b>	<b>225.590</b>	<b>(10,9%)</b>

- **Magnitudes operativas**

**IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO**

(En miles de euros)	2017 (auditado)	2016 (auditado)	% Var. '17-'16	2015 (auditado)	% Var. '16-'15
Gestión de Suelo	4.038	3.680	9,7%	12.447	(70,4%)
Promoción Residencial	1.344	28.693	(95,3%)	11.737	144,5%
Ingresos de contratos de construcción	-	-	-	(593)	-
Patrimonio en Explotación	318	389	(18,2%)	253	53,8%
Otros	0	11	(97,7%)	151	(92,7%)
<b>Total</b>	<b>5.700</b>	<b>32.773</b>	<b>(82,6%)</b>	<b>23.995</b>	<b>36,6%</b>

**PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

(En unidades)	2017	2016	% Var. '17-'16	2015	% Var. '16-'15
Preventas del periodo (viviendas)	320	367	(12,8%)	110	233,6%
Escrituras del periodo (viviendas)	6	234	(97,4%)	84	178,6%
Stock de viviendas pendiente de entregas	13	19	(31,6%)	197	(90,4%)
Cartera de preventas a fecha	473	159	197,5%	26	511,5%

A los efectos de lo previsto en la tabla anterior, se incluyen las siguientes aclaraciones:

"Preventas del periodo": reservas y contratos (netos de anulaciones) firmados en el periodo.

"Escrituras del periodo": viviendas entregadas en el periodo.

"Stock de viviendas pendientes de entregas": viviendas terminadas (con o sin reserva o contrato).

"Cartera de preventas": libro de pedidos. Reservas y contratos de ventas de vivienda a una fecha determinada.

**CARTERA DE SUELO**

(En metros cuadrados)	2017	2016	% Var. '17-'16	2015	% Var. '16-'15
- Urbano y en planeamiento	751.726	469.473	60,1%	625.160	(24,9%)
- Rústico	5.340.440	5.340.440	-	5.242.155	1,9%
Valor cartera suelo (en euros)	355.668.162	284.728.344	24,9%	316.146.281	(9,9%)
Derechos sobre suelo (en euros)	121.500.808	54.937.451	121,2%	67.440.858	(18,5%)

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

En "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>(En millones de euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	40,2	39,7	49,1
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	69,9	-	3,0
Derechos urbanísticos pendientes de asignación		3,7	3,7
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,4	11,5	11,6
<b>Total</b>	<b>121,5</b>	<b>54,9</b>	<b>67,4</b>

A continuación, se incluye una tabla en la que se recoge la evolución de la edificabilidad total de la cartera gestionada sumando, a la edificabilidad de la cartera de suelo consolidada a 31 de diciembre de 2017, la edificabilidad asociada a los derechos sobre suelo no consolidados y la asociada a las promociones en curso de edificación.

<i>(En metros cuadrados edificables)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Suelo en cartera	751.726	469.473	625.160
Derechos sobre suelo (suelo hipotecado)	62.934	62.934	62.934
Contratos privados pendientes de elevar a público	169.966	0	5.705
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	0	0	6.799
Obra en curso	44.602	19.832	0
<b>Total</b>	<b>1.029.228</b>	<b>552.239</b>	<b>700.598</b>

#### • Ratios

A continuación, se incluyen determinados ratios relativos a la estructura financiera y actividad económica del Grupo, junto con determinadas consideraciones:

- 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 en este periodo esta magnitud no es 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. Concretamente, en el año 2017 el ratio se dispara, al haberse realizado pocas operaciones de este tipo y haberse

liquidado prácticamente todo el stock en el año 2016. En la medida en que en los años del periodo de análisis no hay una recurrencia en la cifra de negocio, el ratio va tomando valores que no marcan una tendencia.

- 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. Para más información, debe revisarse el 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 son de aplicación quitas acordadas con las entidades financieras).

<b>Ratios generales</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Total Patrimonio Neto / (Total pasivo + patrimonio neto)	42,9%	31,8%	27,7%
Loan to Value (1)	54,5%	67,4%	67,3%
Deuda financiera neta / EBITDA	n.a.	n.a.	7,80
Deuda Financiera neta / Total Patrimonio Neto	0,96	1,77	2,13
(Resultado Neto - Resultado financiero) / Activo total (2)	3,6%	0,1%	9,1%
Resultado Neto / Patrimonio Neto (3)	6,4%	6,8%	20,2%
NAV por acción (€/ acción)	2,41	2,63	2,62
NNAV por acción (€/ acción)	2,32	2,51	2,49
GAV por acción (€/ acción)	3,61	5,62	6,69
Rotación de existencias (años) (4)	27,62	5,38	9,49

(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** (1)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Deuda financiera bruta / EBITDA	n.a.	n.a.	8,09%
Deuda financiera neta / EBITDA	n.a.	n.a.	7,80%
Deuda financiera neta / (Deuda financiera neta + Fondos Propios)	49,4%	64,0%	68,2%
Deuda financiera bruta / Total Pasivo	84,5%	84,8%	84,7%
Deuda financiera neta / Total Pasivo	72,1%	82,8%	81,6%
EBITDA / Gastos financieros	n.a.	n.a.	2,89%
Gastos financieros / Deuda financiera bruta	2,8%	2,2%	4,3%

(1) Los conceptos incluidos en esta tabla se definen en la tabla de las MAR incluida en el presente apartado 3.1 del presente Documento de Registro.

**3.2 Información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios**

No se incluye información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios posteriores al 31 de diciembre de 2017.

**PUNTO 4. FACTORES DE RIESGO**

Los factores de riesgo inherentes a QUABIT, a su negocio, 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 Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16ª planta, C.P. 28020, y su número de teléfono es el (+34) 91.436.48.98.

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**"), 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 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 las exigencias básicas de calidad, 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, como puede ser de oficinas, 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, estos se rigen por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("**Ley de Arrendamientos Urbanos**"), aplicando en todos los casos, de forma imperativa, lo previsto en los Títulos I y IV de la misma. Asimismo, los arrendamientos de vivienda se regirán por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido por el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por el Código Civil. Por su parte, los arrendamientos distintos del de vivienda, se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley y, supletoriamente, al Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por su parte, 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, que deroga la Ley 57/1968, de 27 de julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. La legislación vigente impone ciertas obligaciones a los promotores de vivienda para el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (de forma que la devolución de dichas cantidades y sus intereses legales, deberá estar garantizada desde la obtención de la licencia de edificación, bien mediante seguro de caución, bien mediante aval solidario, para el caso de que la construcción no se realice o concluya en el plazo convenido). También debe tenerse en cuenta 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 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ("**Ley del Suelo**"), sin perjuicio de la regulación autonómica que corresponda, en cada caso, sobre esta materia.

#### **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 Española 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 y salida a Bolsa*

La Sociedad se constituyó en Valencia en 1999 con la denominación Terra Canet, S.A. y tras varios cambios de denominación, la Sociedad adoptó su denominación actual en 2010.

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. En 2012 la Sociedad solicitó la exclusión de sus acciones de las Bolsas de Barcelona y Bilbao, quedando, por tanto, las acciones admitidas en las Bolsas de Madrid y Valencia.

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., y del 49,99% de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. 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.

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 y aumento de capital de 2008*

En febrero de 2008, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el proyecto de fusión por absorción con 16 sociedades del Grupo y 2 sociedades no participadas por la Sociedad (la "**Fusión**").

Como consecuencia de la absorción de Rayet Promoción, S.L. por QUABIT en virtud de la Fusión, Grupo Rayet, S.A. 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 y obtuvo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**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.

Además de la Fusión, la misma Junta General acordó aumentar el capital social con el fin de fortalecer los fondos propios de la Sociedad y aliviar su carga financiera. Tras sendas Juntas Generales de Accionistas celebradas en junio y noviembre de 2008, como resultado de dicho aumento, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 256.029.070,60 euros.

#### *Procesos de reestructuración de endeudamiento financiero*

Con el inicio de la crisis económica general y del sector inmobiliario en el año 2008, QUABIT debió 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 SAREB en el año 2015 (la "**Reestructuración de la Deuda**").

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.

Con la Reestructuración de la Deuda, 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.

Posteriormente, ya en 2015, QUABIT y SAREB llegaron a un acuerdo para la reestructuración de este endeudamiento del que se deriva un calendario de pagos más flexible para la Sociedad y que se resume en el cuadro siguiente:

*(En miles de euros)*

<b>Vencimiento</b>	<b>Amortización</b>	<b>Cantidad pendiente</b>
31 de julio 2016	250	-
31 de julio 2017	500	-
31 de julio 2018	5.000	-
31 de julio 2019	7.000	6.154
31 de julio 2020	10.000	10.000
31 de julio 2021	15.000	15.000
31 de julio 2022	64.250	57.904
<b>TOTAL</b>	<b>101.750</b>	<b>89.058</b>

#### *Contrato de Línea de Capital y aumentos 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 (el "**Contrato de Línea de Capital**") con GEM Capital SAS ("**GEM**") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("**GEM GYF**"). 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.

Con base en dicho contrato, la Sociedad tenía el derecho a requerir a GEM que suscribiera, uno o varios aumentos de capital por un importe total (nominal y prima) de 90 millones de euros. Con base en dicho Contrato de Línea de Capital, la Sociedad procedió a ampliar el capital social en 13 ocasiones con unos desembolsos totales de 23,444 miles de euros durante el periodo 2013-2015.

#### *Aumentos de capital de noviembre y diciembre 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 0,045 euros. El citado aumento de capital quedó inscrito en el Registro Mercantil el día 11 de diciembre de 2015.

Como última disposición del Contrato de Línea de Capital, 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.

#### *Incorporación de SAREB como accionista significativo*

En febrero de 2016, SAREB entró en el accionariado de la Sociedad con una participación del 7,7% (actualmente del 3,86%), convirtiéndose entonces 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.

#### *Aumento de capital con cargo a reservas en julio 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 celebrada en fecha 14 de abril de 2016, procedió a ejecutar un aumento de capital con cargo a reservas. Las nuevas acciones se asignaron gratuitamente a los accionistas de la Sociedad. A cada acción se asignó 1 derecho de asignación gratuita y fueron necesarios 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.

#### *Primera operación de financiación con Avenue en diciembre 2016*

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 60.000.000 de euros con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. El día 29 de diciembre de 2016 se comunicó a la CNMV mediante un hecho relevante (número de registro 246687) que el día 28 de diciembre de 2016 se firmaron todos los documentos que desarrollan el acuerdo de línea de crédito suscrito con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P., teniendo dicha línea de crédito un

periodo de vencimiento de 4 años, es decir, hasta el 28 de diciembre de 2020.

La finalidad de esta línea de crédito era la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores, Málaga y Costa del Sol (así como de otros ya adquiridos).

Entre los términos más relevantes de este acuerdo se incluyó la concesión a los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. que concedieron la financiación, de *warrants* sobre acciones de QUABIT que les permitirán alcanzar hasta un máximo del 6% del capital social de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. La utilización de los diferentes tramos de los *warrants* está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito.

El detalle de los términos más relevantes de esta operación de financiación se detalla en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro.

#### *Aumento de capital dinerario en marzo 2017*

El 9 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 14 de abril de 2016, acordó aumentar el capital social por importe nominal de 10.280.235 euros y un importe efectivo total de 38.036.869,50 euros mediante la emisión de 20.560.470 acciones ordinarias de la Sociedad de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con derecho de suscripción preferente para todos los accionistas.

El 20 de marzo de 2017 se comunicó la admisión a negociación de las acciones emitidas en ejecución del citado aumento de capital.

#### *Emisión de warrants en marzo 2017*

El 30 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de *warrants* a favor de determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. que conferirían a sus titulares el derecho a suscribir nuevas acciones de la Sociedad en varios tramos, hasta alcanzar una participación máxima del 6% del capital social de la Sociedad.

En fecha 30 de marzo de 2017 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 686 de su protocolo, los acuerdos de emisión de 3 *warrants* sobre acciones de QUABIT que permiten a sus titulares suscribir hasta un máximo de 4.697.989

acciones pero sin exceder del 6% del capital social que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants* mencionados. Dicha escritura de emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 6 de abril de 2017. Como consecuencia de la emisión de nuevas acciones correspondientes a los aumentos de capital social acordados por la Sociedad con posterioridad al comienzo del plazo de ejercicio de los citados *warrants*, el porcentaje global que supone el referido número de acciones sobre el capital social suscrito y desembolsado de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro se ha visto reducido, en su conjunto, al 4,25%, siendo dicho porcentaje susceptible de ajustes posteriores como consecuencia, entre otros factores, de la realización de nuevos aumentos o reducciones de capital.

A la fecha del presente Documento de Registro, los titulares de dichos *warrants* no han ejercido su derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias de QUABIT con arreglo a los términos y condiciones previstos en los citados acuerdos de emisión de *warrants*.

El detalle de los términos más relevantes de esta emisión de *warrants* se detalla en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro.

#### *Aumento de capital con cargo a reservas en julio 2017*

El 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2017, procedió a ejecutar un aumento de capital con cargo a reservas. Las nuevas acciones se asignaron gratuitamente a los accionistas de la Sociedad. A cada acción se asignó 1 derecho de asignación gratuita y fueron necesarios 20 derechos para recibir una acción nueva de la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de QUABIT se aumentó en 1.838.935,50 euros, hasta la cifra de 38.639.839,50 euros.

#### *Contrato de préstamo con determinados fondos liderados por la firma de inversiones Alpin Equities en octubre 2017*

El 5 de octubre de 2017, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo por importe de 15 millones de euros cuyo destino es el desarrollo de promociones inmobiliarias y la adquisición de parcelas edificables, todo ello en cumplimiento de su Plan de Negocio.

### *Segunda operación de financiación con Avenue en diciembre 2017*

Con fecha 1 de diciembre de 2017, la Sociedad firmó la segunda operación de financiación por importe de hasta 40.000.000 euros con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. teniendo un periodo de vencimiento de 4 años, es decir, hasta el 1 de diciembre de 2021, consistente en (i) una toma de participación de Avenue Europe International Management, L.P. en la sociedad vehículo a través de la cual se instrumentalizarían indirectamente el desarrollo de los suelos que se adquirirán en Málaga, Menorca y en el Corredor de Henares, mediante la adquisición del 9,99% en el capital social de dicha sociedad, y cuya participación restante del 90,01% es titularidad de QUABIT; (ii) la concesión a la sociedad vehículo de un préstamo participativo, y (iii) la concesión de 2 préstamos y un crédito (cuyo periodo de disposición es hasta el 1 de junio de 2018) a la filial íntegramente participada por la sociedad vehículo, a través de la cual se va a llevar a cabo directamente el mencionado desarrollo de los suelos.

La finalidad de esta línea de crédito era la adquisición de suelos urbanos de uso residencial por parte de la Sociedad. El 15% del importe tiene carácter de préstamo participativo y el resto corresponde a deuda senior. El acuerdo incluye la creación de una sociedad conjunta participada por Avenue Europe International Management, L.P. en casi un 10%, y por QUABIT en el porcentaje restante, estando por tanto controlada por QUABIT a los efectos de instrumentar la compra de suelos residenciales en Málaga (Mijas), Baleares y el Corredor de Henares.

Entre los términos más relevantes de este acuerdo se incluyó la concesión a los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. que concedieron la financiación de *warrants* sobre acciones de QUABIT que les permitirán alcanzar hasta el 2,80% del capital social que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants*, mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 €/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 €/acción.

El día 4 de diciembre de 2017 se comunicó a la CNMV mediante un hecho relevante (número de registro 259104) la firma de todos los documentos que desarrollan este acuerdo suscrito con Avenue Europe International Management, L.P.

El detalle de los términos más relevantes de esta operación de financiación se detalla en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro.

### *Aumentos de capital no dinerarios en diciembre 2017*

El 21 de noviembre de 2017, de conformidad con el punto primero del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de

2017 y según el respectivo acuerdo del Consejo de Administración del mismo día, el Consejo de Administración ejecutó un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 900.142,50 euros más una prima de emisión total de 2.700.427,50 euros, mediante la emisión de 1.800.285 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en circulación, que fueron suscritas por SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L.

El 1 de diciembre de 2017, de conformidad con los puntos segundo y cuarto del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017 y los respectivos acuerdos del Consejo de Administración del mismo día, el Consejo de Administración ejecutó los siguientes aumentos de capital:

- Aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.781.250 euros más una prima de emisión total de 5.343.750 euros, mediante la emisión de 3.562.500 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en circulación, que fueron suscritas por ONDOBIDE, S.A.
- Aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 5.276.092,50 euros más una prima de emisión total de 15.828.277,50 euros, mediante la emisión de 10.552.185 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en circulación, que fueron suscritas por Grupo Rayet, S.A.U.

Como consecuencia de tales aumentos, el capital social de la Sociedad pasó a ser de 46.529.599 euros, dividido en 93.059.198 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

#### *Aumento de capital mediante colocación privada acelerada*

El 22 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la delegación otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2017, procedió a ejecutar un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de 8.787.500 euros, más una prima de emisión de 20.211.250 euros. Como consecuencia del citado aumento, se emitieron 17.575.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 18,89% del capital social de la Sociedad antes del aumento de capital y un 15,89% de su capital social con posterioridad al referido aumento.

El aumento de capital se llevó a cabo mediante el procedimiento de colocación privada acelerada únicamente entre inversores cualificados o clientes profesionales en el sentido del artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y del artículo 205 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores. ("**Ley del Mercado de Valores**") (comúnmente denominado "*Accelerated Book-building*").

Como consecuencia de dicho aumento, el capital social de la Sociedad pasó a ser de 55.317.099 euros dividido en 110.634.198 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

#### *Emisión de warrants en febrero 2018*

En fecha 22 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de *warrants* a favor de determinados fondos asesorados por Avenue International Management, L.P. que conferían a sus titulares el derecho a suscribir nuevas acciones de la Sociedad en varios tramos, hasta alcanzar una participación máxima del 2,80% del capital social de la Sociedad.

En fecha 1 de marzo de 2018 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 417 de su protocolo, los acuerdos de emisión de 3 *warrants* sobre acciones de QUABIT que permitirán a sus titulares suscribir hasta un máximo de 2.828.069 acciones del capital social pero sin exceder del 2,80% del capital que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants* mencionados. Dicha escritura de emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 19 de marzo de 2018. Como consecuencia de la emisión de nuevas acciones correspondientes al aumento de capital social acordado por la Sociedad con posterioridad al comienzo del plazo de ejercicio de los citados *warrants*, el porcentaje global que supone el referido número de acciones sobre el capital social suscrito y desembolsado de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro se ha visto reducido, en su conjunto, al 2,56%, siendo dicho porcentaje susceptible de ajustes posteriores como consecuencia, entre otros factores, de la realización de nuevos aumentos o reducciones de capital.

A la fecha del presente Documento de Registro, los titulares de dichos *warrants* no han ejercido su derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias de QUABIT con arreglo a los términos y condiciones previstos en los citados acuerdos de emisión de *warrants*.

El detalle de los términos más relevantes de esta emisión de *warrants* se detalla en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro.

### *Aumentos de capital dinerario y no dinerarios de 2018*

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017 acordó, entre otros acuerdos, los siguientes relativos a aumentos de capital dinerario y no dinerarios, todos ellos con previsión de suscripción incompleta:

- en su punto quinto del orden del día, aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 672.412,50 euros mediante la emisión de 1.344.825 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas;
- en su punto sexto del orden del día, aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 252.720 euros mediante la emisión de 505.440 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas;
- en su punto séptimo del orden del día, aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.564.747,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas; y
- en su punto octavo del orden del día, aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones dinerarias por un importe nominal máximo de 17.500.000 euros mediante la emisión de hasta 35.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas.

Asimismo, en los citados acuerdos de aumento de capital se delegó en el Consejo de Administración, en virtud del artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad para llevar a efecto los mencionados acuerdos dentro del plazo de 1 año desde la su adopción.

### *Operación de financiación con Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. en marzo 2018*

El 27 de marzo de 2018, la Sociedad firmó una línea de crédito de hasta 50.000.000 de euros con determinados fondos asesorados por las compañías Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A., teniendo un periodo de vencimiento de 4 años, es decir, hasta el 27 de marzo de 2022. Las disposiciones de esta línea financiarán el 70%

del importe de las adquisiciones de suelo y de su correspondiente IVA. El 30% restante podrá ser financiado por QUABIT en efectivo, resultar aplazado, o ser satisfecho mediante aumentos de capital no dinerarios o entrega de acciones. Para cada uno de los proyectos que se financien se utilizará una sociedad participada indirectamente por QUABIT al 100%. Dichas participaciones serán la garantía de los préstamos quedando, si fuera necesario, libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.

La finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos finalistas enfocados a la promoción de activos inmobiliarios residenciales, todo ello en los términos previstos en la documentación suscrita.

El día 4 de abril de 2018 se comunicó a la CNMV mediante un hecho relevante (número de registro 263636) la firma de todos los documentos que desarrollan este acuerdo suscrito con Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

El detalle de los términos más relevantes de esta operación de financiación se detalla en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro.

## **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**

Tras el proceso de Reestructuración de Deuda del año 2014, QUABIT retomó su actividad inversora a finales de ese año. La situación se consolidó durante el año 2015 con el acuerdo de reestructuración de deuda con SAREB que, además de los impactos patrimonial y financiero, también dejó libres de carga activos libres para su venta. A esta situación se unió la captación de recursos a través de los aumentos de capital realizados durante el año 2015.

Con esta 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, que se hizo público mediante hecho relevante de fecha 28 de octubre de 2015. El Plan de Negocio fue objeto de actualización para el periodo 2017-2021, publicándose dicha actualización mediante hecho relevante de fecha 23 de enero de 2017, siendo actualizado nuevamente para el horizonte temporal 2017-2022, y haciéndose público mediante hecho relevante de fecha 20 de noviembre de 2017, considerando las nuevas perspectivas del sector y de la economía española. Las explicaciones oportunas se detallan en el apartado 6.1.2 del presente Documento de Registro.

En este Plan de Negocio se indicaban, entre otros aspectos, los planteamientos de inversión de Grupo QUABIT en el citado horizonte temporal, que incluyen los siguientes objetivos:

- 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 7.888 viviendas.

A continuación, se incluye una tabla con las inversiones realizadas por el Grupo QUABIT en los ejercicios 2015, 2016 y 2017:

<i>(En millones de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Inversiones financieras	0,0	0,0	0,0
Inversiones inmobiliarias	0,0	0,0	0,0
Inmovilizado material e inmaterial	0,6	0,0	0,5
Compras de suelo	101,6 (1)	5,9	0,0
Costes de proyectos de promoción	18,6	1,6	3,4
Costes de urbanización	0,0	0,1	0,7
<b>Total inversión</b>	<b>120,8</b>	<b>7,6</b>	<b>4,6</b>

(1) De los 160,8 millones de euros de operaciones comprometidas en 2017, 101,6 corresponden a compras de suelo ya ejecutadas y 59,2 a compromisos de compra de suelo pendientes de ejecución.

Como puede observarse en la tabla anterior, el esfuerzo inversor de estos 3 años se ha destinado a la adquisición de suelos y al lanzamiento de promociones residenciales.

#### *Compras de suelo*

En la siguiente tabla se detallan las inversiones de compra de suelo ejecutadas en los años 2015, 2016 y 2017, donde se puede apreciar la importante inversión realizada en este capítulo en el 2017, con las compras y aportaciones de suelos completados en dicho ejercicio.

<i>(En millones de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Inversiones en suelo</b>			
Municipio (Provincia)			
Boadilla del monte (Madrid)		2,6	-
Guadalajara (Guadalajara)	9,1	3,3	-
Alovera (Guadalajara)	33,7	-	-
Azuqueca (Guadalajara)	2,2	-	-

Málaga (Málaga)	18,4	-	-
Estepona (Málaga)	4,2	-	-
Benahavis (Málaga)	7,0	-	-
Mijas (Málaga)	27,0	-	-
<b>Total inversión</b>	<b>101,6</b>	<b>5,9</b>	-

En el apartado 6.1.1.2 de este Documento de Registro se detallan los parámetros principales de los suelos adquiridos en el año 2017, tanto de los que aparecen en esta tabla como de los compromisos de compra de suelo que se describiría más adelante.

#### *Promociones en fase de edificación*

En la siguiente tabla se detallan los costes incurridos en las promociones en desarrollo (sin incluir costes financieros) durante los años 2015, 2016 y 2017.

<i>(En millones de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Costes de desarrollo de promociones			
Los Tilos III (Zaragoza)	-	-	3,4
Quabit Las Cañas (Guadalajara)	2,8	0,1	-
Quabit Aguas Vivas Fase1 (Guadalajara)	7,3	1,0	-
Quabit Las Lomas (Madrid)	2,0	0,2	-
Quabit Casares Golf Fase 1 y 2	1,2	0,1	-
Quabit Sant Feliú (Barcelona)	2,9	0,2	-
Resto promociones en desarrollo	2,4	-	-
<b>Total costes de desarrollo</b>	<b>18,6</b>	<b>1,6</b>	<b>3,4</b>

En el apartado 6.1.1.1 de este Documento de Registro, en el que se recoge la cartera de proyectos de Grupo QUABIT a 31 de diciembre de 2017, se detallan las principales magnitudes de las 5 promociones que se encuentran en fase de obra de edificación a 31 de diciembre de 2017.

En cuanto a los costes de "Resto de promociones en desarrollo" del año 2017, se refieren a costes asociados a elaboración de proyectos y obtención de licencias de obras incurridos en el año 2017. Están asociados, en su mayor parte, a las 6 promociones en las que QUABIT ha iniciado las obras de edificación de 473 viviendas en el año 2018.

#### 5.2.2 Descripción de las inversiones principales del Emisor actualmente en curso

Adicionalmente a las 5 promociones que estaban en fase de ejecución de obra hasta el 31 de diciembre de 2017, el Grupo QUABIT ha lanzado, durante el año

2017, 37 promociones por un total de 2.249 viviendas. A 31 de diciembre de 2017 estas promociones se encuentran en distintas fases según se detalla en la tabla que se recoge en el apartado 6.1.1.1 de este Documento de Registro, en la que se recogen las principales magnitudes de la totalidad de la cartera de promociones de Grupo QUABIT.

### 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 2017.

#### **Compromisos de compra de suelo**

El Grupo QUABIT mantiene compromisos de inversión en adquisición de suelo asumidos en virtud de determinados contratos privados de compraventa. Los compromisos adquiridos a 31 de diciembre de 2017 se detallan en esta tabla:

*(En millones de euros)*

#### **Suelos pendientes de escriturar**

<b>Municipio (Provincia)</b>	<b>Importe</b>
Alovera (Guadalajara)	0,4
Guadalajara (Guadalajara)	2,7
Madrid (Madrid)	13,8
Casares (Málaga)	1,7
Marbella (Málaga)	9,0
Estepona (Málaga)	3,4
Es Mercadal (Menorca)	20,9
Guadalajara (Guadalajara)	7,5
<b>Total</b>	<b>59,2</b>

Durante el año 2018 se han materializado determinadas adquisiciones de las recogidas en esta tabla, por un importe total de 1,9 millones de euros, quedando, por tanto, compromisos de compra de suelo pendientes de la transmisión de la propiedad por importe de 57,3 millones de euros.

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 2017, el valor neto de deterioro de estos anticipos asciende a 2,4 millones de euros. De este importe, 0,3 millones de euros corresponden a operaciones firmadas con anterioridad al año 2008 que están actualmente en curso

de resolución. El resto, 2,1 millones de euros, corresponden a operaciones firmadas en el año 2017. Por lo tanto, los desembolsos pendientes asociados a esos compromisos son 57,1 millones de euros (59,2 millones de euros del precio total de operaciones pendientes menos los anticipos de 2,1 millones de euros). De ese importe, han quedado 2,8 millones de euros aplazados a los años 2019 y 2020, por lo que los desembolsos a realizar en el año 2018 asociados a estas compras de 2017 ascienden a 54,3 millones de euros (de ellos, se han desembolsado 1,9 millones de euros en el primer trimestre de 2018).

### ***Nuevos compromisos de compra de suelo en el año 2018***

Durante el año 2018, QUABIT ha formalizado operaciones de compra de suelo con una edificabilidad de 60.155 m<sup>2</sup>t, para el desarrollo de 484 viviendas, por un importe total de 17,0 millones de euros. 6,3 millones de euros de este importe han quedado aplazados a los años 2019 y 2020 y, por tanto, los desembolsos asociados a estas operaciones a realizar en el año 2018 totalizan 10,7 millones de euros (de ellos, se han desembolsado 7,4 millones de euros en el primer trimestre de 2018).

### ***Contratos de construcción***

El Grupo QUABIT no tiene actualmente contratos de construcción en curso. Únicamente están pendientes de recepción definitiva las obras correspondientes a 2 actuaciones como agente urbanizador.

### ***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 apartado se describen en el apartado 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 realizada en el año 2008 de 16 sociedades del Grupo y 2 sociedades no participadas por la Sociedad, el Grupo QUABIT extendió tanto su actividad como su zona de influencia geográfica, dado que las organizaciones fusionadas se complementaban unas con otras.

A partir del momento de la fusión el Grupo QUABIT desarrolló su actividad como un agente integral en el sector, contemplando en sus planes estratégicos el desarrollo de sus activos en 3 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 manifestado desde el año 2008 hasta el año 2016. Dichos efectos 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 3 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 3 grandes líneas de negocio:

### *(a) Promoción*

Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes y las nuevas inversiones, principalmente viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo QUABIT se han centrado en los ejercicios 2017, 2016 y 2015 fundamentalmente en la Zona Centro, Andalucía, en la Comunidad Valenciana y en Cataluña y Aragón.

### *(b) 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.

### *(c) Patrimonio*

Incluye aquellas actividades relacionadas con la administración de la cartera inmobiliaria que ha tenido en el periodo analizado, consistente esencialmente en inmuebles 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.

### C. Resultados por línea de negocio

#### Evolución de los negocios en los años 2017, 2016 y 2015

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 2017, 2016 y 2015. Además de los 3 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 re-facturaciones.

A continuación, se reproducen las tablas que se recogen en las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de los años 2017, 2016 y 2015 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 2017 es la siguiente:

<i>(En euros)</i>	<b>Gestión de suelo</b>	<b>Promoción</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Otros</b>	<b>Total Consolidado</b>
<b>Ingresos Ordinarios</b>					
<i>Ventas externas</i>	4.038.403	1.343.894	318.044	258	5.700.599
<b>Total ingresos</b>	<b>4.038.403</b>	<b>1.343.894</b>	<b>318.044</b>	<b>258</b>	<b>5.700.599</b>
Aprovisionamientos	(7.327.945)	(2.503.316)	(35.267)	-	(9.866.528)
Otros ingresos de explotación	16.793.012	-	-	2.912.514	19.705.526
Variación de las provisiones de tráfico	983.374	327.246	-	-	1.310.620
Gastos de personal	-	-	-	(5.401.062)	(5.401.062)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	(91.113)	-	-	-	(91.113)
Amortización	(75.530)	(2.563)	-	(2.053)	(80.146)
Otros gastos de explotación	(2.958.504)	(3.125.351)	(64.733)	(8.650.970)	(14.799.558)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(20.668)	(20.668)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(3.839.008)	-	(3.839.008)
<b>Resultado De Explotación</b>	<b>11.361.697</b>	<b>(3.960.090)</b>	<b>(3.620.964)</b>	<b>(11.161.981)</b>	<b>(7.381.338)</b>
Ingresos financieros	3.378.487	815.496	(909.099)	-	3.284.884
Gastos financieros	(6.991.583)	(508.859)	-	(679.315)	(8.179.757)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros	-	-	-	302.066	302.066
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(3.613.096)</b>	<b>306.637</b>	<b>(909.099)</b>	<b>(377.249)</b>	<b>(4.592.807)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(17.487)	(364)	-	-	(17.851)
<b>Resultado Antes De Impuestos</b>	<b>7.731.114</b>	<b>(3.653.817)</b>	<b>(4.530.063)</b>	<b>(11.539.230)</b>	<b>(11.991.996)</b>

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 2017:

**A 31 de diciembre de 2017**

	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
<b>Total ingresos</b>	70,8%	23,6%	5,6%	0,0%	100,0%
<b>Resultado De Explotación</b>	(153,9%)	53,7%	49,1%	151,2%	100,0%
<b>Resultado financiero neto</b>	78,7%	(6,7%)	19,8%	8,2%	100,0%
<b>Resultado Antes De Impuestos</b>	(64,5%)	30,5%	37,8%	96,2%	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 2016 es la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
<b>Ingresos Ordinarios</b>					
<i>Ventas externas</i>	3.679.400	28.693.239	388.917	11.259	32.772.815
<b>Total ingresos</b>	<b>3.679.400</b>	<b>28.693.239</b>	<b>388.917</b>	<b>11.259</b>	<b>32.772.815</b>
Aprovisionamientos	(31.570.648)	(48.392.806)	-	379.736	(79.583.718)
Otros ingresos de explotación	9.356.067	3.296.876	-	86.064	12.739.007
Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra	6.432.502	21.102.211	-	8.072	27.542.785
Variación de las provisiones de tráfico	-	-	-	(3.225.697)	(3.225.697)
Gastos del personal	-	-	-	(99.714)	(99.714)
Amortización	(2.565)	(24.054)	-	(42.844)	(69.463)
Otros gastos de explotación	(1.841.398)	(1.945.245)	(500.684)	(4.924.043)	(9.211.370)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	10.914	10.914
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(550.000)	-	(550.000)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(13.946.642)</b>	<b>2.730.221</b>	<b>(661.767)</b>	<b>(7.796.253)</b>	<b>(19.674.441)</b>
Ingresos financieros	8.686.542	-	-	3.363.565	12.050.107
Gastos financieros	(3.813.902)	(444.290)	(210.685)	(109.445)	(4.578.322)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-	-
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>4.872.640</b>	<b>(444.290)</b>	<b>(210.685)</b>	<b>3.254.120</b>	<b>7.471.785</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(41.244)	(858)	-	-	(42.102)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(9.115.246)</b>	<b>2.285.073</b>	<b>(872.452)</b>	<b>(4.542.133)</b>	<b>(12.244.758)</b>

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 2016:

**A 31 de diciembre de 2016**

	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
<b>Total ingresos</b>	11,2%	87,6%	1,2%	0,0%	100,0%
<b>Resultado De Explotación</b>	70,9%	(13,9%)	3,4%	39,6%	100,0%
<b>Resultado financiero neto</b>	65,2%	(5,9%)	(2,8%)	43,6%	100,0%
<b>Resultado Antes De Impuestos</b>	74,4%	(18,7%)	7,1%	37,1%	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 2015 es la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
<b>Ingresos Ordinarios</b>					
Ventas externas	11.853.769	11.737.329	252.876	150.586	23.994.560
<b>Total ingresos</b>	<b>11.853.769</b>	<b>11.737.329</b>	<b>252.876</b>	<b>150.586</b>	<b>23.994.560</b>
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)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>36.266.823</b>	<b>4.896.825</b>	<b>(202.053)</b>	<b>(12.156.858)</b>	<b>28.804.737</b>
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)
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(11.620.561)</b>	<b>(971.301)</b>	<b>(460.594)</b>	<b>(229.155)</b>	<b>(13.281.611)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	670.284	13.938	-	-	684.222
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>25.316.546</b>	<b>3.939.462</b>	<b>(662.647)</b>	<b>(12.386.013)</b>	<b>16.207.348</b>

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 2015:

**A 31 de diciembre de 2015**

	<b>Gestión de suelo</b>	<b>Promoción</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Otros</b>	<b>Total Consolidado</b>
<b>Total ingresos</b>	49,4%	48,9%	1,1%	0,6%	100,0%
<b>Resultado De Explotación</b>	125,9%	17,0%	(0,7%)	(42,2%)	100,0%
<b>Resultado financiero neto</b>	87,5%	7,3%	3,5%	1,7%	100,0%
<b>Resultado Antes De Impuestos</b>	156,2%	24,3%	(4,1%)	(76,4%)	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:

(En euros)	<b>2017 (Auditado)</b>	<b>2016 (Auditado)</b>	<b>2015 (Auditado)</b>
<b>Ventas a entidades financieras</b>			
Venta de suelo	457.603	-	11.674.652
Venta de edificaciones	-	13.944.254	-
Ingresos de contratos de construcción	-	-	-
Alquiler de inmuebles	-	-	-
Prestación de servicios	-	-	-
<b>Total</b>	<b>457.603</b>	<b>13.944.254</b>	<b>11.674.652</b>
<b>Resto de ventas</b>			
Venta de suelo	3.580.800	3.679.400	771.807
Venta de edificaciones	1.343.894	14.748.985	11.737.329
Ingresos de contratos de construcción	-	-	(592.690)
Alquiler de inmuebles	318.044	388.917	252.876
Prestación de servicios	258	11.259	150.586
<b>Total</b>	<b>5.242.996</b>	<b>18.828.561</b>	<b>12.319.908</b>
<b>Ventas totales</b>			
Venta de suelo	4.038.403	3.679.400	12.446.459
Venta de edificaciones	1.343.894	28.693.239	11.737.329
Ingresos de contratos de construcción	-	-	(592.690)
Alquiler de inmuebles	318.044	388.917	252.876
Prestación de servicios	258	11.259	150.586
<b>Total</b>	<b>5.700.599</b>	<b>32.772.815</b>	<b>23.994.560</b>

- 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 2017, 2016 y 2015 han sido 6, 234 y 84, respectivamente. Del total de 324 unidades entregadas en estos 3 años, 150 corresponden a operaciones realizadas con entidades financieras.

- Línea de negocio de gestión 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 y las compras de suelo realizadas en este periodo la cartera de suelo ha pasado de ser de 0,70 millones de m<sup>2</sup> edificables a 1 de enero de 2015 a ser de 0,75 millones de m<sup>2</sup> edificables a 31 de diciembre de 2017. Adicionalmente el Grupo cuenta con 5,30 millones de m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable.
- 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. En el año 2017, el Grupo ha vendido el único inmueble gestionado en régimen de alquiler.

#### 6.1.1.1 Actividad de promoción

La primera línea de actividad del QUABIT es la promoción inmobiliaria, que 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. El público objetivo es generalmente 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 109.000 a 1.380.000 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, ha eliminado prácticamente su stock de producto terminado.

##### (b) Vivienda protegida

A la fecha del presente Documento de Registro, 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. En la actualidad se están construyendo 116 viviendas con entrega prevista en 2018 y otras 292 con inicio de obras en 2018 y entrega prevista para 2019.

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.

(c) Viviendas en comercialización

Durante el año 2016, el Grupo QUABIT puso en el mercado 5 promociones de vivienda residencial que suman un total de 302 unidades: Quabit Aguas Vivas (viviendas de protección oficial en Guadalajara), Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid), Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara), Quabit Sant Feliu (viviendas en altura en Sant Feliu de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (en 2 fases de viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga). Estas 5 promociones tienen avanzadas las obras de edificación, con previsión de terminación y entrega de 4 de ellas (Quabit Aguas Vivas, Quabit Las Lomas, Quabit Las Cañas y Quabit San Feliu) en el año 2018.

A lo largo del año 2017, el Grupo QUABIT ha puesto en comercialización 14 nuevas promociones por un total de 919 viviendas. Estas promociones son: Quabit Style (viviendas en altura de altas calidades en Guadalajara), Quabit Aguas Vivas 2 V.P. (viviendas de protección oficial en Guadalajara), Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 1 (vivienda libre en altura en Alovera, Guadalajara), Quabit Torrejón V.P Fases 1 y 2 (viviendas de protección oficial en Torrejón de Velasco, Madrid), Quabit La Peñuela Fase 1 (unifamiliares adosados en Torrejón de Velasco, Madrid), Quabit Riverside (viviendas en Benahavís, Málaga), Los Caprichos de Quabit (unifamiliares adosados en Alovera, Guadalajara), Quabit El Cañaveral V.P. Fase 1 (viviendas en bloque protegidas en El Cañaveral, Madrid), Quabit Las Quintas de El Cañaveral V.P. Fase 1 (unifamiliares protegidos en El Cañaveral, Madrid), Quabit Altair (unifamiliares en Puerto De La Torre, Málaga), Quabit Hacienda De La Torre Fase 1 (viviendas en bloque en Puerto De La Torre, Málaga), Quabit Los Pedregales Fase 1 (viviendas en bloque en Estepona), Quabit Collection (lofts y viviendas en bloque en Zaragoza).

La tipología de producto incluye viviendas desde 89.000 euros a 1,38 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara, Corredor del Henares o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol. Todas ellas tienen acuerdos para financiar los costes de la promoción.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017 había 7 promociones en pre-comercialización (424 viviendas) y 16 promociones en diseño (906 viviendas).

Por tanto, a 31 de diciembre de 2017, la cartera de proyectos residenciales de Grupo QUABIT estaba compuesta por 42 proyectos para un total de 2.551 viviendas, con una facturación estimada de 535,7 millones de euros.

En el año 2018, hasta la fecha de este Documento de Registro, Grupo QUABIT ha puesto en marcha otros 3 proyectos para un total de 404 viviendas. Con ello, la cartera de proyectos residenciales del Grupo QUABIT a la fecha de aprobación de este Documento de Registro está compuesta por un total de 2.955 viviendas, con una facturación estimada de 633,0 millones de euros, que se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas.

En la siguiente tabla se incluyen algunos datos de esta cartera de proyectos, incluyendo la facturación estimada y el número de reservas y contratos de venta firmados hasta el 31 de marzo de 2018.

Promoción	Número de viviendas Total Promoción	Viviendas con preventa a 31/03/2018 (1)	Facturación preventas (En miles de euros) (2)	Facturación total promoción (En miles de euros)(3)	Situación
Quabit Las Cañas GUADALAJARA	24	20	5.258	6.447	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Aguas Vivas Fase 1 V.P. GUADALAJARA	116	107	13.398	15.321	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Las Lomas MADRID	12	11	13.581	14.749	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Casares Golf Fases 1 y 2 MÁLAGA	87	36	8.461	23.792	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Sant Feliu BARCELONA	63	61	17.718	18.525	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Style Fase 1 GUADALAJARA	64	28	5.742	12.716	Obras iniciadas en 2018
Quabit Aguas Vivas 2 V.P. GUADALAJARA	196	80	11.139	29.656	Obras iniciadas en 2018
Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 1 GUADALAJARA	76	17	2.759	14.025	Obras iniciadas en 2018
Quabit Torrejón V.P. Fase 1 MADRID	51	38	4.422	7.695	Obras iniciadas en 2018
Quabit La Peñuela Fase 1 MADRID	11	9	1.748	2.196	Obras iniciadas en 2018
Quabit Riverside MÁLAGA	75	10	3.317	27.074	Obras iniciadas en 2018
<b>Subtotal - Obras Iniciadas</b>	<b>775</b>	<b>417</b>	<b>87.543</b>	<b>172.196</b>	
Los Caprichos de Quabit Las Suertes GUADALAJARA	24	4	985	5.850	En comercialización
Quabit Torrejón V.P. Fase 2	45	28	3.187	6.530	En comercialización

MADRID

Quabit El Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	102	49	9.349	19.998	En comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	34	6	1.634	9.551	En comercialización
Quabit Altair MÁLAGA	32	15	4.560	8.726	En comercialización
Quabit Hacienda de la Torre Fase 1 MÁLAGA	110	40	7.662	21.164	En comercialización
Quabit Los pedregales Fase 1 MÁLAGA	63	32	5.148	10.652	En comercialización
Quabit Collection ZARAGOZA	36	14	2.905	10.875	En comercialización
Quabit Siglo XXI GUADALAJARA	87	-	-	17.143	Inicio comercialización
Quabit Cala de Mijas MÁLAGA	77	-	-	15.098	Inicio comercialización
<b>Subtotal - En comercialización</b>	<b>610</b>	<b>188</b>	<b>35.430</b>	<b>125.587</b>	
Quabit Style Fase 2 GUADALAJARA	42	-	-	8.562	Pre- comercialización
Quabit La Peñuela Fase 2 MADRID	24	-	-	4.480	Pre- comercialización
Quabit El Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	101	-	-	19.802	Pre- comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	43	-	-	12.079	Pre- comercialización
Quabit Torres del Mayorazgo MADRID	125	-	-	29.400	Pre- comercialización
Quabit San Agustín Guadalix MADRID	90	-	-	23.697	Pre- comercialización
Quabit Hacienda de la Torre Fase 2 MÁLAGA	62	-	-	12.820	Pre- comercialización
Quabit Unifamiliar Puerto de la Torre MÁLAGA	30	-	-	7.485	Pre- comercialización
Quabit Los pedregales Fase 2 MÁLAGA	56	-	-	10.405	Pre- comercialización
Quabit Casares Golf Fase 3 MÁLAGA	49	-	-	13.178	Pre- comercialización
Quabit Eugenio Gross MÁLAGA	28	-	-	6.975	Pre- comercialización
<b>Subtotal - Pre- comercialización</b>	<b>650</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>148.883</b>	
Quabit Aguas Vivas 3 GUADALAJARA	193	-	-	31.864	Diseño
Quabit Cabanillas Bloque GUADALAJARA	23	-	-	2.768	Diseño

Quabit Cabanillas Unifamiliar					
GUADALAJARA	27	-	-	5.670	Diseño
Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 2					
GUADALAJARA	92	-	-	19.280	Diseño
Quabit Torrejón V.P. Fase 3					
MADRID	15	-	-	2.303	Diseño
Quabit La Peñuela Fase 3					
MADRID	57	-	-	11.679	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 3					
MÁLAGA	68	-	-	12.509	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 4					
MÁLAGA	62	-	-	11.531	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 5					
MÁLAGA	29	-	-	5.445	Diseño
Quabit Los pedregales Fase 3					
MÁLAGA	25	-	-	4.300	Diseño
Quabit SUP-R6					
MÁLAGA	50	-	-	11.052	Diseño
Quabit Las Lomas del Flamenco Bloque					
MÁLAGA	263	-	-	60.595	Diseño
Quabit Las Lomas del Flamenco Unifamiliar					
MÁLAGA	16	-	-	7.382	Diseño
<b>Subtotal - Diseño</b>	<b>920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>186.378</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>2.955</b>	<b>605</b>	<b>122.973</b>	<b>633.044</b>	

(1) Preventas = Reservas + contratos de compraventa.

(2) Precio total de venta de las unidades preventadas.

(3) Facturación estimada.

La evolución de la cartera de preventas (total de reservas y contratos firmados de compra de viviendas a una fecha determinada) de Grupo Quabit en el año 2017, tanto de stock de producto terminado como de nuevas promociones, ha sido la siguiente:

*(En unidades)*

<b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>159</b>
Preventas netas del periodo	320
Escrituras del periodo	(6)
<b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>473</b>

El importe de venta total de estas 473 unidades preventadas es de 97.991 miles de euros, de las cuales 256 se encuentran reservadas y 217 con contrato. A 31 de marzo de 2018, el número de unidades con compromiso de venta firmado es de 605 viviendas con un importe de facturación de 123 millones de euros.

Por otra parte, QUABIT ha venido liquidando su stock de producto terminado, reduciendo las 197 viviendas que tenía a 31 de diciembre de 2015, hasta las 13 viviendas con las que contaba a 31 de diciembre de 2017.

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

A. Identificación del suelo

En la fase de identificación del suelo la Sociedad busca suelos en las áreas estratégicas valiéndose de su conocimiento de la zona y diferentes agentes teniendo acceso a suelos de entidades financieras, propietarios privados, promotores, administración, fondos de inversión, etc. Tras la localización se hace un primer análisis con parámetros básicos de localización, situación urbanística, precio de compra y de venta final tras el que se decide si se estudia en más profundidad. Una vez pasado este primer filtro se hace un análisis más detallado con estudios de viabilidad, estudios de mercado detallados, análisis de la ordenanza y urbanismo, programación, análisis de la competencia y en ocasiones un anteproyecto de encaje de superficies y tipologías en la parcela. Si una vez integrada la información se obtiene rentabilidades en general superiores al 16% de margen bruto, se propone la compra. Si ésta es aprobada por el comité de Dirección se propone a la fuente financiadora y, en caso positivo, se inicia el proceso de compra. Generalmente se plantea como una señal, reserva o contrato privado con un 10% del precio y la escrituración a 3 meses una vez que la due diligence ha sido satisfactoria.

B. 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 Comercial junto con la dirección territorial redacta un documento de lanzamiento definiendo en base de análisis de mercado el producto más conveniente en cuanto al número de dormitorios, principales calidades, superficies de estancias, zonas comunes, etc. También se define el precio medio de venta, todo ello de acuerdo al documento de propuesta de compra.

El Departamento Técnico se encarga de solicitar a un equipo de arquitectos 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 relevantes 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.

### C. 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 5 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.

#### D. 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 concreto a comercializar, que pasará por 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 2 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. En este sentido y para mejorar aún más la relación con los clientes se está trabajando junto con una prestigiosa compañía tecnológica en la definición del *customer journey*, de manera que se puedan fortalecer los puntos del proceso de venta donde el cliente tradicionalmente se ha sentido menos atendido, de forma que su experiencia de compra sea satisfactoria desde su primer contacto hasta años después de haberle sido entregada su vivienda.

## **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 2 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 3 años y a 31 de diciembre de 2017 no existen promociones no residenciales en curso o terminadas.

#### 6.1.1.2 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, ingenieros, 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 gestión urbanística de los terrenos adquiridos; y (iii) 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. Prueba de esta actividad es la adquisición en los últimos meses suelos en Menorca, Mijas (Málaga) y el Corredor del Henares (Guadalajara).

Las distintas actividades relativas a la gestión del suelo, comprenden las siguientes actuaciones:

##### (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 2017, así como suelos con

posibilidades ciertas de desarrollo urbanístico.

Una vez localizado un terreno, se procede al estudio del proyecto desde 3 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 de los distintos aspectos del estudio, QUABIT valora la oportunidad de adquirir o no el suelo para su posterior desarrollo. Como se ha indicado anteriormente, en el año 2017 se han culminado los procesos de compra de determinados suelos finalistas.

(b) 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, aparejadores, 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.

(c) 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 QUABIT realiza valoraciones con un valorador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de QUABIT y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2017.

En la siguiente tabla se resumen los principales datos de evolución de la cartera de suelo entre el 31 de diciembre de 2016 y de 2017.

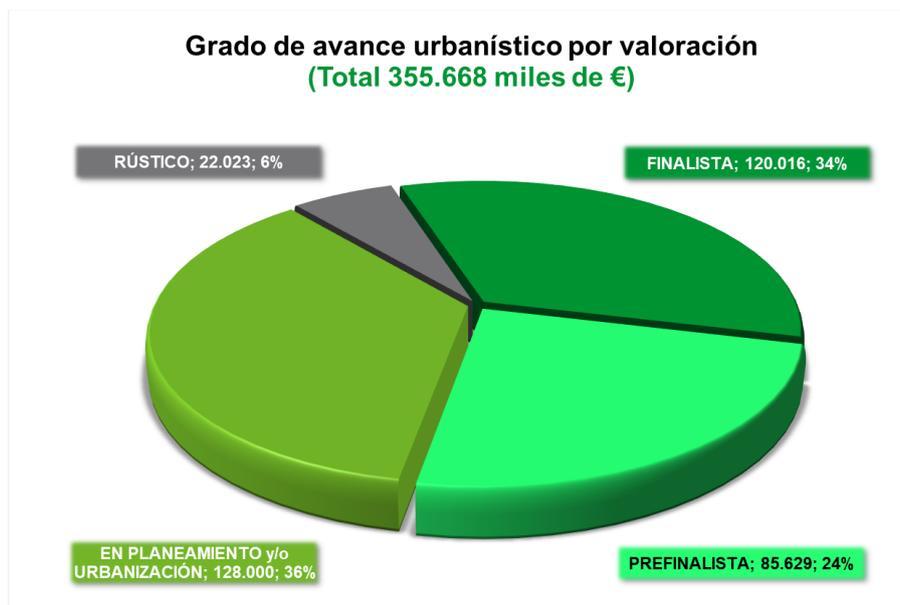
<b>CARTERA DE SUELO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>% Var. '17-'16</b>
<i>(En metros cuadrados)</i>			
- Urbano y en planeamiento	751.726	469.473	60,1%
- Rústico	5.340.440	5.340.440	-
Valor cartera suelo (en euros)	355.668.162	284.728.344	24,9%
Derechos sobre suelo (en euros)	121.500.808	54.937.451	121,2%

La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2017, tomando en el caso de las sociedades participadas (asociadas, negocios

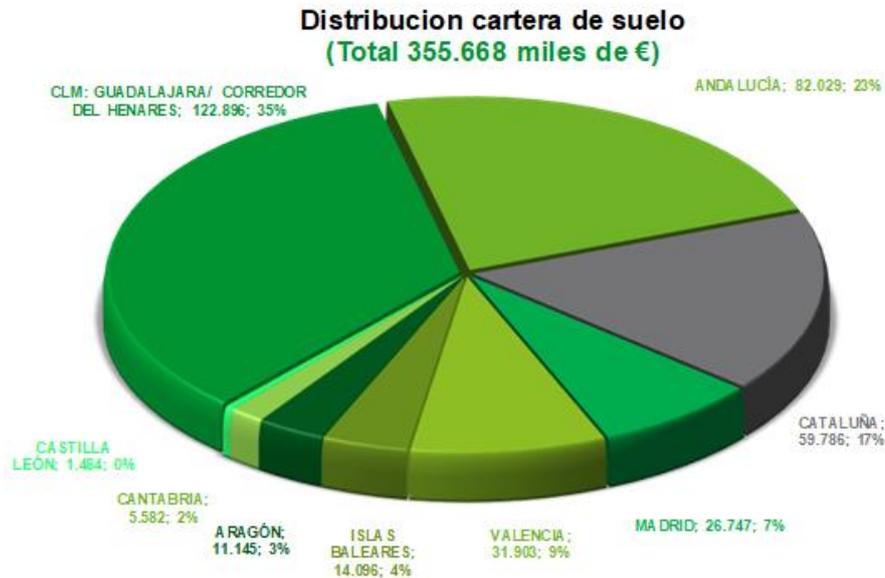
conjuntos y otras sociedades participadas) los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,75 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2017, de 355,7 millones de euros.

En el siguiente gráfico se detalla la distribución de la cartera atendiendo a la siguiente clasificación según su grado de avance urbanístico:

- Suelo rústico: su clasificación no se encuentra destinada al desarrollo urbanístico.
- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos en que los instrumentos de planeamiento se encuentran en tramitación/aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo prefinalista: suelos en los que se puede simultanear obras de urbanización con obras de edificación.
- Suelo finalista: con licencia directa o ejecutándose mínimas obras de urbanización para su total adecuación.



En la siguiente tabla se desglosa la cartera (en valor) por zonas geográficas.



Y en la siguiente tabla se recoge la distribución geográfica de la edificabilidad (correspondiente a suelos en planeamiento, prefinalistas y finalistas).



Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo QUABIT tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 que corresponde a dichos suelos:

(En millones de euros)

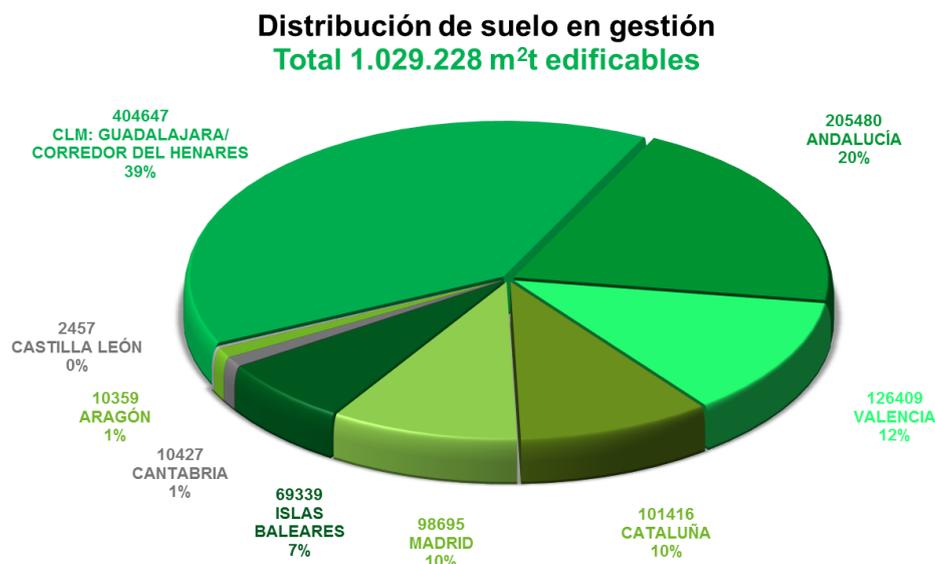
**Concepto**

Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	40,2
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	69,9
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,4
<b>Total derechos sobre suelo</b>	<b>121,5</b>

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 232.900 m2t (62.934 m2t de suelo hipotecado en garantía y 169.966 m2t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión).

Sumando estos 232.900 m2t a los 751.726 m2t de la cartera de suelo consolidada y añadiendo la edificabilidad asociada a los proyectos en curso (44.602 m2t), el Grupo gestiona actualmente una cartera de activos con una edificabilidad total de 1.029.228 m2t.

En el siguiente gráfico se recoge la distribución geográfica de esa cartera de activos en gestión:

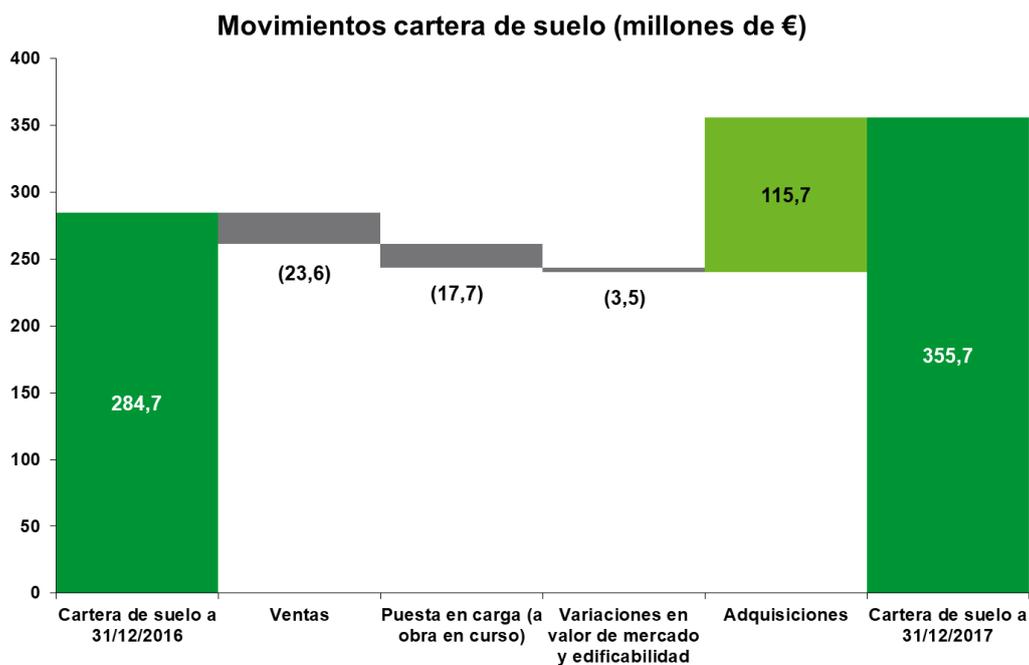


A continuación, se incluye una tabla en la que se recoge la evolución de la edificabilidad total de la cartera gestionada, sumando, a la edificabilidad de la cartera de suelo consolidada a 31 de diciembre de 2017, la edificabilidad asociada a los derechos sobre suelo no consolidados y la asociada a las promociones en curso de edificación.

<i>(En metros cuadrados edificables)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Suelo en cartera	751.726	469.473	625.160
Derechos sobre suelo (suelo hipotecado)	62.934	62.934	62.934
Contratos privados pendientes de elevar a público	169.966	-	5.705
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	-	-	6.799
Obra en curso	44.602	19.832	-
<b>Total</b>	<b>1.029.228</b>	<b>552.239</b>	<b>700.598</b>

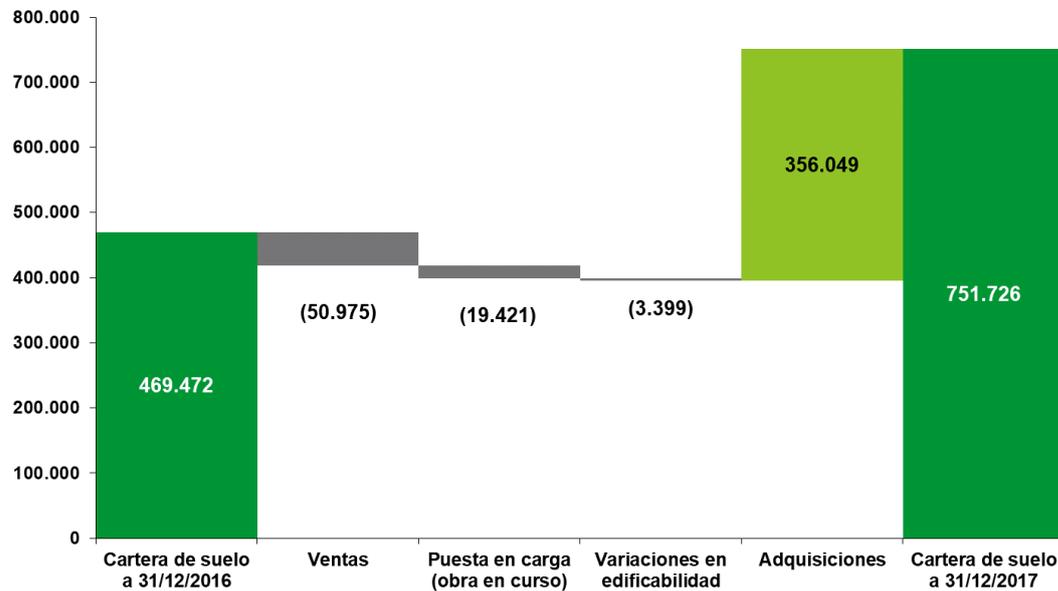
### Movimientos de la cartera de suelo

En el año 2017 se han producido los siguientes movimientos en la edificabilidad de la cartera de suelo finalista y en planeamiento.



El valor de 115,7 millones de euros se corresponde con el valor de mercado de los suelos incorporados a la cartera de QUABIT durante el 2017 por importe de 101,6 millones de euros, a los que se hace referencia en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

**Movimientos cartera de suelo (m<sup>2</sup>t)**



*Ventas de suelo*

Las ventas de suelo corresponden tanto a suelos de Grupo Quabit como a la venta de suelo realizada por sociedades participadas o ventas de participaciones de sociedades con suelo en propiedad.

*Puesta en carga*

Incorporación a obra en curso de los 4 suelos en los que se han iniciado obras de edificación en el año 2017 de las promociones Quabit Las Lomas, Quabit Las Cañas, Quabit San Feliu y Quabit Casares.

*Variaciones en valor de mercado y edificabilidad*

Variaciones en la edificabilidad (m<sup>2</sup>t) y de valor de mercado.

*Adquisiciones*

Corresponden a las compras de suelo comprometidas y ejecutadas en el año 2017 según el detalle que se recoge a continuación.

### Nuevas Inversiones en 2017. Compras de suelo

Durante el año 2017, el Grupo QUABIT ha cerrado operaciones de compra de suelos situados en Madrid, Corredor del Henares, Guadalajara, Baleares y Costa del Sol.

La inversión total de estas operaciones de compra es de 160,8 millones de euros. A continuación, se detalla su situación, diferenciando aquellos suelos que ya estaban escriturados a 31 de diciembre de 2017, y por lo tanto se incluyen en la cartera de suelo de los gráficos anteriores, y aquellos de los que se dispone de señalización de la operación a través de contratos privados u opciones de compra, que no figuran en dicha cartera:

<b>Municipio (Provincia)</b>	<b>Edificabilidad m2</b>	<b>Estimación viviendas (En unidades)</b>	<b>Estimación facturación (En millones de euros)</b>	<b>Situación</b>
Guadalajara (Guadalajara)	7.898	64	12,7	Escriturado / En cartera
Guadalajara (Guadalajara)	23.400	199	29,7	Escriturado / En cartera
Alovera (Guadalajara)	9.665	76	14,7	Escriturado / En cartera
Alovera (Guadalajara)	4.680	24	5,8	Escriturado / En cartera
Málaga	25.894	251	46,8	Escriturado / En cartera
Estepona (Málaga)	12.990	119	16,2	Escriturado / En cartera
Benahavís (Málaga)	11.281	75	27,0	Escriturado / En cartera
Estepona (Málaga)	2.931	25	14,0	Escriturado / En cartera
Málaga	3.651	36	7,5	Escriturado / En cartera
Málaga	13.638	130	24,5	Escriturado / En cartera
Málaga	3.770	28	6,9	Escriturado / En cartera
Mijas (Málaga)	9.556	77	15,1	Escriturado / En cartera
Mijas (Málaga)	79.318	672	140,3	Escriturado / En cartera
Guadalajara (Guadalajara)	5.265	42	8,6	Escriturado / En cartera
Azuqueca (Guadalajara)	12.407	90	17,1	Escriturado / En cartera
Alovera (Guadalajara)	129.705	958	180,6	Escriturado / En cartera
Alovera (Guadalajara)	40.082	285	64,1	Contrato privado
Alovera (Guadalajara)	1.569	12	2,2	Contrato privado
Guadalajara (Guadalajara)	7.278	70	9,0	Contrato privado
Madrid (Madrid)	32.490	281	61,4	Contrato privado
Casares (Málaga)	7.614	49	13,1	Contrato privado
Marbella (Málaga)	5.977	42	26,0	Contrato privado
Estepona (Málaga)	5.616	62	13,2	Contrato privado
Es Mercadal (Menorca)	69.340	277	113,2	Contrato privado
	<b>526.016</b>	<b>3.944</b>	<b>869,6</b>	

Los suelos que están pendientes de su escrituración e integración en la cartera de suelo totalizan 169.966 m<sup>2</sup>t.

#### 6.1.1.3 Actividad patrimonial

Actualmente no se está desarrollando ninguna actividad patrimonial relevante, centrándose la actividad de la Sociedad fundamentalmente en la promoción.

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, situados en Guadalajara. QUABIT ha vendido este edificio en el año 2017 y actualmente no tiene ningún inmueble en explotación en régimen de alquiler.

#### **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 apartado 6.2 de este Documento de Registro se hace referencia a las perspectivas del sector Inmobiliario que, tras casi una década de caída, comenzó a mostrar síntomas de recuperación a finales del año 2014 y está actualmente en una fase de recuperación y crecimiento. QUABIT espera que el sector confluya 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, QUABIT espera que el crecimiento económico vaya acompañado de un notable incremento de la demanda de productos industriales y terciarios, lo que también incidiría en la demanda de suelo preparado para construir para esos usos.

En este nuevo ciclo de crecimiento en el sector, QUABIT considera que se encuentra en posición de aprovechar las ventajas del nuevo ciclo como consecuencia de:

- 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. El Grupo tiene más de 20 años de experiencia en el sector, ha llevado a cabo la promoción y comercialización de más de 6.000 viviendas, y la gestión y urbanización de 40 millones de m<sup>2</sup> edificables de suelo, principalmente residencial, pero también industrial y terciario.
- El Equipo Directivo, experto en el sector inmobiliario español y de los pocos que han resistido la crisis.
- Los activos de QUABIT, que ofrecen una elevada exposición a los

incrementos de precio del mercado inmobiliario que se están llevando a cabo y que previsiblemente continuarán.

### **Estrategia del Negocio**

Teniendo como referencia este entorno macroeconómico y su situación de partida, QUABIT publicó mediante hecho relevante de fecha 20 de noviembre de 2017 con número de registro 258.705, su Plan de Negocio 2017-2022 en el que desarrolló su estrategia para dicho periodo.

El Plan de Negocio se desarrolló sobre la base de un balance sólido que presenta palancas de valor por los descuentos de deuda pendientes de registrar y créditos fiscales pendientes de activar. QUABIT ha puesto en marcha este Plan de Negocio y QUABIT ha cerrado durante el año 2017 adquisiciones de suelo por valor de 160,8 millones de euros con una edificabilidad de 526.016 metros cuadrados, lo que ha supuesto un total de 3.944 viviendas y una facturación estimada de 869,6 millones de euros. Tras estas operaciones, el Grupo QUABIT gestiona, a 31 de diciembre de 2017, 1.029.228 m<sup>2</sup>t entre: (i) cartera consolidada (751.76 m<sup>2</sup>t); (ii) obras en curso de ejecución (44.602 m<sup>2</sup>t); (iii) operaciones cerradas de compra de suelo en 2017 mediante contrato privado y pendientes de la transmisión efectiva de la propiedad (169.966 m<sup>2</sup>t); y (iv) derechos sobre suelo por garantías (62.934 m<sup>2</sup>t). En cuanto a las operaciones pendientes de transmisión efectiva de la propiedad, hasta la fecha del presente Documento de Registro se han incorporado 8.332 m<sup>2</sup>t y están pendientes de incorporación a la cartera los restantes 161.634 m<sup>2</sup>t.

En el año 2018, QUABIT ha cerrado compras por valor de 17,0 millones de euros con una edificabilidad de 60.155 metros cuadrados para 484 viviendas.

Asimismo, el Grupo QUABIT ha puesto en marcha, en 2017, 37 nuevas promociones (adicionales a las 5 lanzadas en el año 2016) por un total de 2.248 viviendas. Durante el año 2018 se han puesto en marcha otras tres promociones, por lo que la cartera actual es de 45 proyectos para un total de 2.955 viviendas y un importe estimado de facturación de 633 millones de euros que se materializará con la entrega de las viviendas, prevista entre los años 2018 y 2021. La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es, a 31 de marzo de 2018, de 605 viviendas, por un importe total de venta de 123 millones de euros.

Este esfuerzo inversor no se ha materializado todavía en la Cuenta de Resultados dado que el beneficio de los proyectos se recogerá contablemente en el momento de la entrega de las viviendas. El Grupo QUABIT ofrece un beneficio de 14.389 miles de euros en el ejercicio 2017 (mejora del 85,5% en relación con el mismo periodo de 2016). Hasta que se materialicen los beneficios asociados a la entrega de promociones, QUABIT puede obtener resultados positivos por la activación de

créditos fiscales (137 millones de euros no recogidos en Balance) y el progresivo registro de descuentos de deuda bancaria (44 millones de euros, de ellos, 43,3 millones de euros derivados del acuerdo con SAREB).

## **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 de este Documento de Registro 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.

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 2016, 10 años de crisis en un escenario caracterizado por un stock residencial muy alto; 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 10 años de la mayor crisis inmobiliaria en España, la estabilización llegó en 2014 y los años 2015 y 2016 fueron los del impulso definitivo del mercado. Tal y como apuntan los principales indicadores del sector, esta tendencia de recuperación se ha reafirmado en 2017 apoyándose en el empuje de la demanda y en el regreso a la promoción residencial.

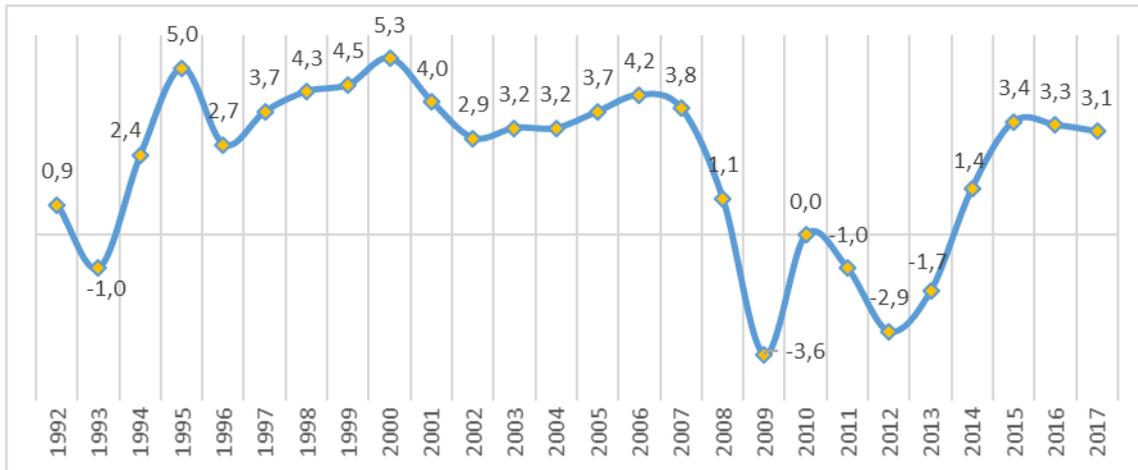
Los datos publicados para el año 2017 indican que la venta de viviendas sigue creciendo de forma sana y sostenida. La cifra de compraventas se dispara un 16,3% y se supera, por primera vez desde la crisis, el medio millón de compraventas. Éstas crecieron un 77% desde mínimos de 2013 y alcanzaron las 532.367 compraventas en 2017 (datos del Ministerio de Fomento). La cifra del año 2017 aún queda lejos de las 800.000 viviendas de los años 2006 y 2007, pero el sector se aleja de la etapa de crisis anterior, cuando el mercado se desplomó y se vendieron algo más de 300.000 viviendas al año.

La demanda también influye en los precios de la vivienda. El año 2017 terminó con un crecimiento interanual de los precios del 6,2% en el conjunto de España (datos del Instituto Nacional de Estadística), consolidando una tendencia que encadena tres años de crecimiento.

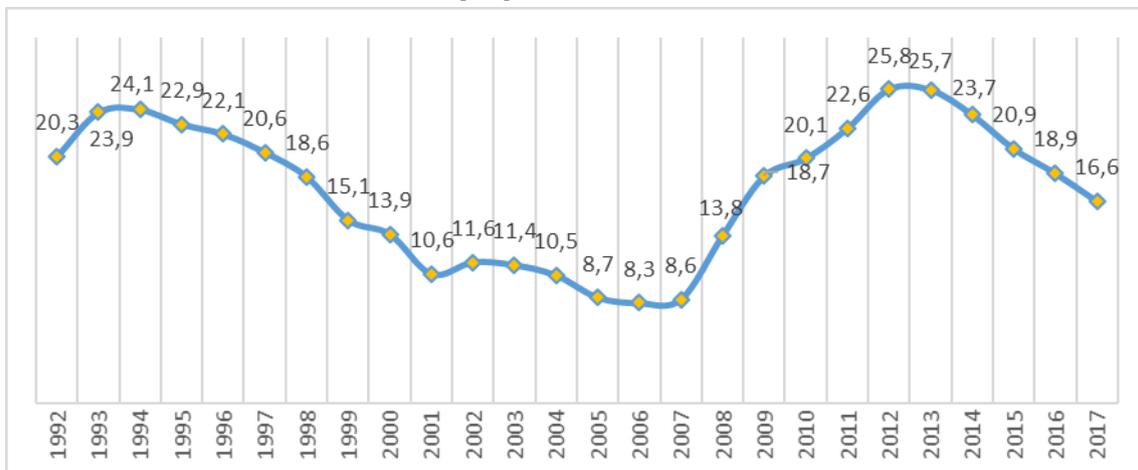
Los visados de obra nueva para uso residencial se situaron en 74.690 unidades entre enero y noviembre de 2017 y encadenan 3 años de crecimiento.

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 (datos del Ministerio de Fomento e Instituto Nacional de Estadística).

**EVOLUCIÓN DEL PIB (%). Fuente: Ministerio de Fomento**

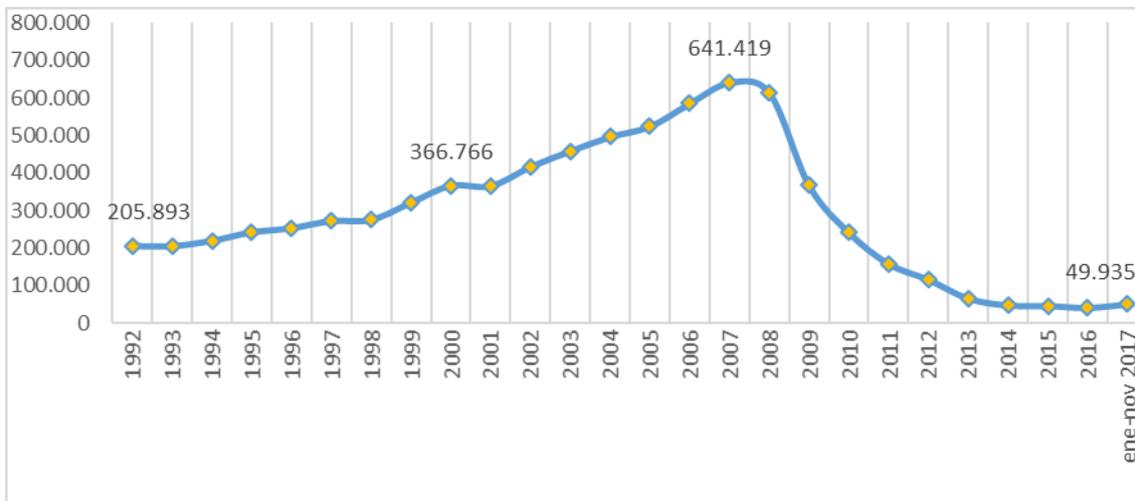


**TASA DE DESEMPLEO (%). Fuente: Ministerio de Fomento**



**CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS (Certificaciones Fin Obra).**

**Fuente: Ministerio de Fomento**



En este escenario de stock reducido, con los visados al alza y el crecimiento de la inversión, las previsiones señalan que la producción se acelerará en 2018 hasta alcanzar cifras cercanas a las 100.000 viviendas anuales (datos de Bankinter). Estas tendencias también apuntan a incrementos moderados en los precios de la vivienda entre el 4% y el 5% (de media), cuando el volumen de demanda residencial supere las 550.000 viviendas (datos de Moody's). En las mayores capitales como Madrid o Barcelona ya se está creciendo por encima del 10% (datos de Tinsa). Por extensión, es previsible que la creación de empleo en el sector inmobiliario sea considerable respecto de años anteriores.

**(a) Reactivación de los precios del mercado residencial**

Tras un ajuste de casi el 50% en términos reales durante la crisis en muchas zonas de España, la evolución de los precios es positiva. La dinámica de precios residenciales muestra una evolución positiva desde mediados de 2014, cuando comenzaron a observarse las primeras revalorizaciones.

Los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes al año 2017 muestran un ritmo de crecimiento de los precios del 6,2% anual en el conjunto de España –en Madrid un 9,5% y en Barcelona un 6,5%–. Con estos datos, las previsiones señalan para el año 2018 aumentos en torno al 5% interanual a nivel nacional, con mayor tensión (entre el 7% y el 10%) en algunos mercados como Madrid, Valencia, Málaga o Baleares.

No obstante, pese a la recuperación, el precio de la vivienda está lejos de las cifras anteriores. De hecho, desde los importes máximos alcanzados entre finales de 2006 e inicios de 2007, el precio nominal medio se ha reducido más de un 45%.

**EVOLUCIÓN PRECIOS. Fuente: Ministerio de Fomento  
(Vivienda libre hasta 5 años de antigüedad)**



**VARIACIÓN ANUAL PRECIOS. Fuente: INE**



**(b) Recuperación de la demanda y crecimiento de las compraventas**

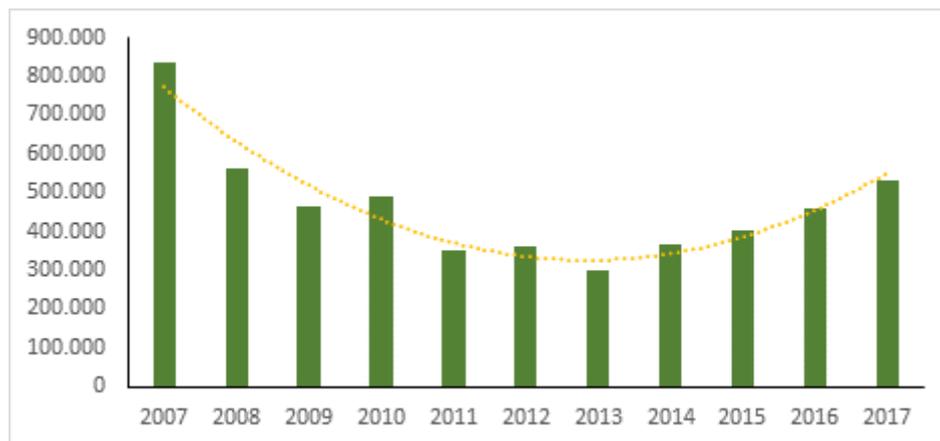
Las familias llevan casi una década posponiendo su decisión de invertir en vivienda y esto ha provocado que exista una gran demanda latente en el mercado que está saliendo a la luz. Aun cuando se espera un aumento en el coste del endeudamiento a medio y largo plazo, la recuperación de la inversión residencial va a continuar (datos de BBVA).

Es previsible que el proceso de desapalancamiento experimentado por los hogares españoles favorezca la concesión de nuevo crédito hipotecario, dada la mejoría en la solvencia (datos de BBVA). A su vez, la reducción del inventario de viviendas nuevas sin vender y las positivas expectativas de revalorización de los activos inmobiliarios en ciertas zonas apoyarán la actividad en el sector.

En 2017 se vendieron en España un total de 464.423 viviendas (datos del Instituto Nacional de Estadística), comprendiendo un 14,6% más que el año anterior siendo el mayor número total de ventas realizadas desde el inicio de la crisis en 2008, en el que se vendieron 552.000 viviendas. Por su parte, el Ministerio de Fomento, que se basa en los datos facilitados por los Colegios Notariales, eleva el número de viviendas vendidas en España en 2017 a 532.367. En ambos casos, se trata de las cifras más altas registradas en los últimos 9 años.

El resultado obtenido en el 2017, aún queda lejos de las 800.000 viviendas de los años 2006 y 2007, pero el sector se aleja de los resultados del 2013, cuando únicamente se vendieron algo más de 300.000 viviendas al año. Las previsiones señalan crecimiento en torno al 10% en las compraventas hasta llegar al medio millón de transacciones.

**EVOLUCIÓN COMPRAVENTAS. Fuente: Ministerio de Fomento**

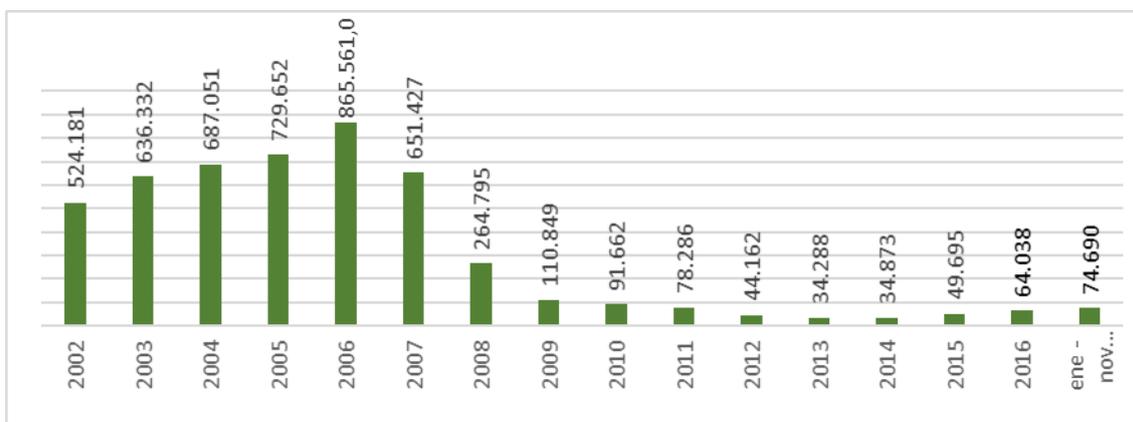


**(c) Previsión al alza de los visados de obra nueva**

Las solicitudes de visados para construir nuevas viviendas presumiblemente sumarán un total de 81.500 al cierre del año 2017, con lo que marcarían su volumen máximo de los últimos 7 años desde 2010, cuando se solicitaron aproximadamente unas 91.600 autorizaciones. Este volumen de visados arroja además un incremento del 27,2% respecto a 2016 y supone encadenar 4 años consecutivos de crecimiento. Así se desprende de la estadística del Ministerio de Fomento sobre visados solicitados hasta noviembre del pasado año, periodo que se saldó con un aumento del 26,2% y 74.690 visados, superando así al año anterior.

De esta forma, en caso de que en el último mes del pasado ejercicio la petición de visados mantuviera el mismo ritmo que en todo el año 2017, el número de este tipo de autorizaciones habrá casi alcanzado las 81.500 a la conclusión de 2017.

**VIVIENDAS VISADAS. Fuente: Ministerio de Fomento**



**(d) Crecimiento de las hipotecas**

En 2007 se concedieron 1,2 millones de hipotecas, el cuádruple de las 320.000 con las que, según los datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística, se cerrarán las estadísticas de 2017.

Asimismo, según el Instituto Nacional de Estadística, las 24.882 hipotecas del penúltimo mes del año pasado supusieron una caída del 3,7% interanual, después de 6 meses en positivo. Pese a este descenso, el número de préstamos concedidos para la compra de una vivienda lleva acumulado un incremento de más del 10% entre enero y noviembre.

**(e) Reducción del stock de viviendas terminadas**

El stock de vivienda nueva sin vender sigue descendiendo con el paso de los años como consecuencia de la recuperación económica. Desde el máximo alcanzado en 2009, con casi 650.000 viviendas nuevas vacías, el stock ha descendido un 24,3%, tras 7 años consecutivos de caídas.

Según los últimos datos disponibles del Ministerio de Fomento correspondientes al año 2016, el número de casas nuevas sin vender en España alcanzó las 491.693 unidades en 2016, un 4,3% menos que en 2015. Por primera vez desde 2007 no se encontraban cifras de stock de obra nueva por debajo de las 500.000 unidades. Dicho año 2016 tuvo 413.642 unidades.

El parque de viviendas en nuestro país se mantuvo por encima de los 25.000.000 de casas, por lo que este stock representa solo el 1,9% del total de inmuebles residenciales en España.

**(f) Sentimiento inversor positivo hacia España**

El volumen de inversión inmobiliaria en España volvió a batir un récord en 2017 al cerrar el año en 13.989 millones de euros, lo que representa un incremento del 45% respecto al ejercicio anterior, según datos de la consultora inmobiliaria internacional JLL.

Concretamente, la inversión en residencial –compra de edificios enteros y suelo– se ha disparado en 2017, registrando un volumen de 2.082 millones de euros, que supone un incremento del 160% respecto a los 802 millones de 2016.

**6.3 Influencia de factores excepcionales en la información**

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

**6.4 Grado de dependencia de la Sociedad de patentes o licencias**

Más allá de lo mencionado en el apartado I “Factores de Riesgo” y el apartado 22 del presente Documento de Registro en cuanto a licencias urbanísticas (necesarias 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 QUABIT. La información sobre el mercado inmobiliario presentada en el apartado 6.2 anterior del presente Documento de Registro proviene de estudios y estadísticas elaboradas por expertos en dichos mercados y cuyo origen ha sido debidamente indicado en las secciones correspondientes.

El Grupo QUABIT dispone de un equipo de profesionales altamente cualificados y con una gran experiencia en el desarrollo de promociones y gestión de suelo. Durante el año 2017 se ha reforzado la estructura con perfiles que tienen experiencia de más de 10-15 años en el sector residencial y urbanístico. Esto convierte al equipo de QUABIT en uno de los más experimentados del sector.

## 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 cuadros incluidos en el apartado siguiente.

### 7.2 Filiales significativas de la Sociedad

QUABIT es la sociedad matriz de un grupo de sociedades con un número relevante de filiales.

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:

<b>Sociedad</b>	<b>Domicilio</b>	<b>% participación</b>
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,56%(directamente)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, 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)
Masía de Monte Sano, S.L.	Barcelona	33,33%(directamente)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	Castellón	40% (directamente)
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	50% (directamente)
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	50% (directamente)
Landscape Gestión de Activos, S.L. (1)	Madrid	50% (directamente)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	50% (directamente)
Nova Panorámica, S.L. (1)	Valencia	50% (directamente)
Bulwin Investments, S.A.U.	Madrid	100% (directamente)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	100% (directamente)
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Corredor Henares, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro,	Madrid	100% (indirectamente)

S.L.U.		
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Almanzor, S.L.U. (2)	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Teide, S.L.U. (2)	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Peñalara, S.L.U. (2)	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Naranjo, S.L.U. (2)	Madrid	100% (indirectamente)
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	90,01% (directamente)
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid	90,01% (indirectamente)
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid	90,01% (indirectamente)
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid	90,01% (indirectamente)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100% (directamente)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Remate Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit SUP-R6, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid	100% (indirectamente)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	98,85% (indirectamente)
Quabit Assets, S.A.	Madrid	100% (directamente)
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	100% (directamente)
Quabit Palmacés, S.L.U.	Madrid	100% (directamente)
Quabit Aneto, S.L.U. (2)	Madrid	100% (directamente)
Quabit Veleta, S.L.U. (2)	Madrid	100% (directamente)
Quabit Freehold Properties, S.L.U. (2)	Madrid	100% (directamente)
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U. (2)	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U. (2)	Madrid	100% (indirectamente)
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U. (2)	Madrid	100% (indirectamente)
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	0,10% (directamente)
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	Guadalajara	40,00% (directamente)
U.T.E. IRIEPAL	Guadalajara	70,00% (directamente)

(1) Sociedad en fase de liquidación.

(2) Incorporaciones al Grupo QUABIT durante 2018.

Asimismo, en el siguiente cuadro se recogen las Uniones Temporales de Empresas

(U.T.E.) incluidas en el perímetro de consolidación:

<b>Denominación Social</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Participación Directa</b>
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	0,10%
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (1)	Guadalajara	40,00% (directamente)
U.T.E. Egumar Gestión, S.L. - Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%

(1) U.T.E. en fase 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 el 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. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2015 se llevó a cabo por Knight Frank, y BDO valoró la cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2016 y 2017.

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.

Se han utilizado distintas metodologías de valoración para obtener el valor de mercado en función de las tipologías y situación de cada uno de los activos.

- a) Método de comparación: Esta metodología consiste en obtener precios observables en un mercado activo o precios de operaciones recientes del

mercado. Para aplicarlo, se homogeneizan los testigos utilizados en base al conocimiento del activo, el mercado local y los testigos seleccionados.

Esta metodología se utiliza para aquellos activos que no precisan de desarrollo adicional (promociones terminadas), aquellos que requieren instrumentos de planeamiento no aprobados (suelos rústicos) y, por las razones que se explican más abajo, en las inversiones inmobiliarias.

- b) Método residual: Este método consiste en estimar el valor del producto final, apoyándose en el método de comparación planteado como un flujo de caja, restando a este valor los costes de desarrollo que incluyen el coste de urbanización, construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de venta estimados por el valorador. A estos efectos, se ha considerado (i) la edificabilidad de los solares y la situación urbanística de los mismos y (ii) un beneficio de promotor para el cálculo de ese valor residual, según la ubicación y la situación urbanística de los solares y el producto a desarrollar.

Esta metodología se ha utilizado principalmente para la valoración de suelos (en planeamiento y urbanización) y obras en curso, es decir, para aquellos activos que requieren de un desarrollo hasta su conversión en producto terminado sobre una base que permite la predictibilidad de la generación de flujos futuros de caja.

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 2 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:

- 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.

<b>Valor de mercado de los activos gestionados</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Suelo	355.668	284.728	316.146
Obras en curso	40.258	5.178	11.109
Patrimonio	862	18.350	22.420
Stock	6.254	8.202	28.610
Otros derechos sobre suelos no consolidados	121.501	56.251	67.441
<b>Total</b>	<b>524.543</b>	<b>372.709</b>	<b>445.726</b>

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)*

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Suelo	334.459	248.209	258.031
Obras en curso	40.258	5.178	10.289
Patrimonio/Inmovilizado	862	18.350	18.870
Stock	6.254	8.196	28.643
Total valor de mercado activos en propiedad sociedades consolidadas por integración global (1)	381.833	279.933	315.833
Valor de la participación en acuerdos conjuntos y sociedades asociadas (*)	10.291	10.087	10.249
Plusvalías tácitas de activos en acuerdos conjuntos y asociadas	4.760	5.136	6.236
Total valor de mercado de los acuerdos conjuntos y asociadas (2)	15.051	15.223	16.485
Valor de la participación en otras sociedades	2.384	3.080	3.080
Plusvalías tácitas de activos en otras sociedades	-	-	-
Total valor de mercado otras participaciones	2.384	3.080	3.080
<b>Total valor de mercado de los activos (3)=(1)+(2)</b>	<b>399.268</b>	<b>298.235</b>	<b>335.398</b>
Deuda financiera bruta	254.928	205.784	234.151
Efectivo y otros activos líquidos	(37.156)	(4.854)	(8.561)
<b>Deuda financiera neta (4)</b>	<b>217.772</b>	<b>200.930</b>	<b>225.590</b>
<b>LTV (4)/(3)</b>	<b>54,5%</b>	<b>67,4%</b>	<b>67,3%</b>

**Net Assets Value (NAV)**
*(En miles de euros)*

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Patrimonio Neto Consolidado	226.456	113.341	105.714
(+) Plusvalías tácitas en activos:			
Existencias (**)	35.717	22.112	19.223
Inversiones en instrumentos de patrimonio	4.760	4.218	6.236
<b>NAV en base consolidado</b>	<b>266.933</b>	<b>139.672</b>	<b>131.173</b>

**Net Net Assets Value (NNAV)**
*(En miles de euros)*

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>NAV en base consolidado</b>	<b>266.933</b>	<b>139.672</b>	<b>131.173</b>
Efecto impositivo:			
(-) Efecto fiscal de las plusvalías tácitas en activos	(10.119)	(6.583)	(6.365)
Total efecto fiscal	(10.119)	(6.583)	(6.365)
<b>NNAV en base consolidado</b>	<b>256.814</b>	<b>133.089</b>	<b>124.808</b>

**Acciones en circulación al cierre de cada periodo (\*\*\*)**

	<b>110.634.198</b>	<b>53.041.338</b>	<b>50.127.192</b>
<b>GAV por acción</b>	3,61	5,62	6,69
<b>NAV por acción</b>	2,41	2,63	2,62
<b>NNAV por acción</b>	2,32	2,51	2,49
<b>Tipo impositivo</b>	25%	25%	25%

**(\*) Valor de la participación en acuerdos conjuntos**
*(En miles de euros)*
*Corresponden a estos epígrafes del Balance a 31 de diciembre de 2017*

Inversiones en asociadas	2.848
Activos financieros corrientes (préstamos y cuentas a cobrar negocios conjuntos)	7.443
<b>Total coste</b>	<b>10.291</b>

**(\*\*) Desglose de las plusvalías de existencias**

*(En miles de Euros)*

**2017**

<b>Total valor de mercado activos en propiedad sociedades consolidadas por integración global</b>		<b>381.833</b>
Existencias	Suelo	303.161
	Promoción en curso	36.956
	Promociones terminadas	5.712
Inmovilizado	Construcciones	287
	<b>Valor neto contable</b>	<b>346.116</b>
<b>Plusvalías tácitas</b>		<b>35.717</b>

(\*\*\*) Las acciones en circulación de 2015 se han homogenizado con las acciones en circulación a 31.12.2017 y 31.12.2016, 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 31 de diciembre de 2017 es de 2,32 a 31 de diciembre de 2017 y de 2,51 a 31 de diciembre de 2016.

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:

**Net Assets Value (NAV) ajustado**

*(En miles de euros)*

**2017**

<b>NAV en base consolidado</b>	<b>266.933</b>
(+) Ajuste por condonaciones bancarias previstas en el plan de negocio (1)	44.072
(+) Créditos fiscales por diferencias temporales y bases imponibles (2)	137.226
<b>NAV en base consolidado ajustado</b>	<b>448.231</b>
(-) Efecto impositivo de:	
Plusvalías tácitas en activos	(10.119)
Ajustes por condonaciones bancarias	(11.018)
Total efecto fiscal	<b>(21.137)</b>
<b>NNAV en base consolidado ajustado</b>	<b>427.094</b>
<b>NAV por acción ajustado</b>	<b>4,051</b>
<b>NNAV por acción ajustado</b>	<b>3,860</b>

(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 Financiera Neta 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.
- Más: Plusvalías tácitas de activos de QUABIT y de las sociedades consolidadas mediante integración global.
- Más: 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 2017 el saldo de los préstamos con garantía hipotecaria y/o pignoraticia sobre participaciones de sociedades participadas por QUABIT ascendía a 254.928 miles de euros. La garantía hipotecaria está constituida sobre activos cuyo valor Neto Contable asciende a 124.006 miles de euros, Existencias en su totalidad. 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:

<b>TIPO DE ACTIVO</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>VNC</b> <b>31/12/2017</b>	<b>VNC libre de</b> <b>cargas</b>	<b>VNC con</b> <b>carga</b> <b>hipotecaria</b>
Suelo	303.161	205.288	97.873
Promoción en curso	36.956	14.890	22.066
Promociones terminadas	5.712	1.645	4.067
Anticipos a proveedores	2.415	2.415	-
Otras	819	819	-
<b>VNC Total de Existencias</b>	<b>349.063</b>	<b>225.057</b>	<b>124.006</b>

La garantía pignoraticia sobre participaciones se ha articulado de forma que los activos pertenecientes a las sociedades cuyas participaciones están pignoradas queden libres de cargas a efectos de facilitar la obtención de préstamos promotor para financiar los costes de las promociones.

### **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 y 2017 y se espera su concesión a la finalización de las obras. 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 repercuta 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 CO<sub>2</sub>, llegando a un 56% en aquellas que alcancen la mejor calificación.

#### Contaminación

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

La parcela situada en Málaga, calle Eugenio Gross 18, estuvo expuesta a contaminación por amianto, habiendo realizado QUABIT las labores de limpieza necesarias por importe de 6.000 euros para proceder a su completa descontaminación. Salvo por lo descrito con anterioridad, QUABIT no tiene constancia de esta necesidad en ninguno de los suelos incluidos en la cartera de activos del Grupo QUABIT.

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

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

Por otra parte, el Grupo QUABIT no realiza, en relación con su inmovilizado material, ningún tipo de emisión significativa de contaminantes, ni está sujeta a ninguna regulación medioambiental específica. En este sentido, las Sociedad no

estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto. Del mismo modo, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, el Grupo QUABIT no ha incurrido en gastos significativos, ni ha recibido sanciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente por importes significativos.

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

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

## **PUNTO 9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS**

### **9.1 Situación financiera**

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

### **9.2 Resultados de explotación**

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

#### **9.2.1 Factores significativos o acontecimientos inusuales que afecten a los resultados**

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

#### **9.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos**

Aparte de los factores específicos relacionados con los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero 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 apartados 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 de capital 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, con financiación bancaria y mediante las líneas de financiación concedidas por distintos fondos.

A continuación, se resume 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:

<b>Estructura financiera</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b> <b>(Auditados)</b>	<b>2016</b> <b>(Auditados)</b>	<b>2015</b> <b>(Auditados)</b>
Patrimonio Neto	226.456	113.341	105.714
Acreedores no corrientes (1)	21.872	14.705	22.001
Otras partidas no corrientes (2)	5.624	5.740	7.992
<b>Recursos permanentes (1)</b>	<b>253.953</b>	<b>133.786</b>	<b>135.706</b>
Acreedores corrientes (3)	258.140	208.316	228.253
Otras partidas corrientes (4)	16.206	13.903	18.132
<b>Total Pasivo y Patrimonio neto</b>	<b>528.299</b>	<b>356.004</b>	<b>382.092</b>

<b>% Estructura financiera</b>	<b>2017</b> <b>(Auditados)</b>	<b>2016</b> <b>(Auditados)</b>	<b>2015</b> <b>(Auditados)</b>
Patrimonio Neto	42,9%	31,8%	27,7%
Acreedores no corrientes (1)	4,1%	4,1%	5,8%
Otras partidas no corrientes (2)	1,1%	1,6%	2,1%
<b>Recursos permanentes (1)</b>	<b>48,1%</b>	<b>37,6%</b>	<b>35,5%</b>
Acreedores corrientes (3)	48,9%	58,5%	59,7%
Otras partidas corrientes (4)	3,1%	3,9%	4,7%
<b>Total Pasivo y Patrimonio neto</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(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 incluyen 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 incluyen 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:

<b>PATRIMONIO NETO</b> <i>(En euros)</i>	<b>2017</b> <b>(Auditado)</b>	<b>2016</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'17-'16</b>	<b>2015</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'16-'15</b>
Capital social	55.317.099	26.520.669	108,6%	25.258.468	5,0%
Prima de emisión de acciones	129.522.951	57.885.786	123,8%	57.885.786	-
Acciones propias	(237.318)	(309.372)	(23,3%)	(365.880)	(15,4%)
Reservas indisponibles	4.159.535	4.159.535	-	2.927.231	42,1%
Otras reservas	19.902.290	17.000.342	17,1%	(2.003.997)	(948,3%)
Beneficios atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	14.333.229	8.001.188	79,1%	21.687.154	(63,1%)
Otros instrumentos de patrimonio	215.368				
<b>Total patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>223.213.154</b>	<b>113.258.148</b>	<b>97,1%</b>	<b>105.388.762</b>	<b>7,5%</b>
Intereses minoritarios	3.243.084	82.660	3.823,4%	325.396	(74,6%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>226.456.238</b>	<b>113.340.808</b>	<b>99,8%</b>	<b>105.714.158</b>	<b>7,2%</b>

En el año 2016 se produce un incremento del 7,2% por el Beneficio Neto del periodo, por un importe de 8.001 miles de euros. Asimismo, los aumentos de capital realizados en el año 2017 han supuesto un incremento en el patrimonio neto del grupo por importe de 47.865 miles de euros.

El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2017 ha aumentado un 99,8% por el beneficio del periodo de 14.333 miles de euros y por los aumentos de capital realizados en el año 2017. Los detalles de estos aumentos de capital se recogen en el apartado 21.1.7 del presente Documento de Registro.

### **Financiación Bancaria**

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento bruto y neto consolidado a 31 de diciembre de los años 2017, 2016, y 2015:

<b>ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b> <b>(No Auditado)</b>	<b>2016</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'17-'16</b>	<b>2015</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'16-'15</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	15.472	13.784	12,2%	21.724	(36,5%)
Deudas con entidades de crédito corriente	239.456	192.000	24,7%	212.427	(9,6%)
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>254.928</b>	<b>205.784</b>	<b>23,9%</b>	<b>234.151</b>	<b>(12,1%)</b>
Tesorería y Equivalentes	37.156	4.854	665,5%	8.561	(43,3%)
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>217.772</b>	<b>200.930</b>	<b>8,4%</b>	<b>225.590</b>	<b>(10,9%)</b>

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** (1)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Deuda financiera bruta / EBITDA	n.a.	n.a.	8,09%
Deuda financiera neta / EBITDA	n.a.	n.a.	7,80%
Deuda financiera neta / (Deuda financiera neta + Fondos Propios)	49,4%	64,0%	68,2%
Deuda financiera bruta / Total Pasivo	84,5%	84,8%	84,7%
Deuda financiera neta / Total Pasivo	72,1%	82,8%	81,6%
EBITDA / Gastos financieros	n.a.	n.a.	2,89%
Gastos financieros / Deuda financiera bruta	2,8%	2,2%	4,3%

(1) Los conceptos incluidos en esta tabla se definen en la tabla de las MAR incluida en el apartado 3.1 del presente Documento de Registro.

Se incluyen a continuación determinadas consideraciones 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 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 31 de diciembre de los años 2017, 2016, y 2015:

<b>FONDO DE MANIOBRA</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b> <b>(Auditado)</b>	<b>2016</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'17-'16</b>	<b>2015</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'16-'15</b>
Existencias	349.063	236.287	47,7%	280.095	(15,6%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.560	32.948	4,9%	6.658	394,9%
Administraciones Públicas deudoras	17.138	150	11.325,3%	527	(71,5%)
Otros activos corrientes	108	-	100,0%	-	-
<b>Activo circulante de Explotación</b>	<b>400.869</b>	<b>269.385</b>	<b>48,8%</b>	<b>287.280</b>	<b>(6,2%)</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	(15.945)	(13.368)	19,3%	(10.166)	31,5%
Anticipos de clientes	(11.250)	(2.301)	388,9%	(1.531)	50,3%
Administraciones Públicas Acreedoras	(490)	(6.945)	(92,9%)	(10.547)	(34,2%)
Otros Pasivos Corrientes	(4.466)	(4.656)	(4,1%)	(6.055)	(23,1%)
<b>Pasivo circulante de explotación</b>	<b>(32.151)</b>	<b>(27.270)</b>	<b>17,9%</b>	<b>(28.299)</b>	<b>(3,6%)</b>
<b>Fondo de Maniobra de Explotación</b>	<b>368.718</b>	<b>242.115</b>	<b>52,3%</b>	<b>258.981</b>	<b>(6,5%)</b>
Activos financieros corrientes	9.135	8.882	2,8%	8.902	(0,2%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.156	4.854	665,5%	8.561	(43,3%)
<b>Activo circulante financiero</b>	<b>46.291</b>	<b>13.736</b>	<b>237,0%</b>	<b>17.463</b>	<b>(21,3%)</b>
Deudas con entidades de crédito	(239.456)	(192.000)	24,7%	(212.427)	(9,6%)
Pasivos financieros corrientes	(2.739)	(2.947)	(7,1%)	(5.660)	(47,9%)
<b>Pasivo circulante financiero</b>	<b>(242.195)</b>	<b>(194.947)</b>	<b>24,2%</b>	<b>(218.087)</b>	<b>(10,6%)</b>
<b>Fondo de Maniobra financiero</b>	<b>(195.904)</b>	<b>(181.211)</b>	<b>8,1%</b>	<b>(200.624)</b>	<b>(9,7%)</b>
<b>Fondo de Maniobra Neto</b>	<b>172.814</b>	<b>60.904</b>	<b>183,7%</b>	<b>58.357</b>	<b>4,4%</b>

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo consolidados del Grupo QUABIT de los años 2017, 2016 y 2015 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:

<b>FLUJOS DE EFECTIVO</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b> <b>(Auditado)</b>	<b>2016</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'17-'16</b>	<b>2015</b> <b>(Auditado)</b>	<b>% Var.</b> <b>'16-'15</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	(144.946)	14.595	(1.093,1%)	10.517	38,8%
<b>Total flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	13.542	35	38.330,3%	6.055	(99,4%)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	163.706	(18.337)	992,7%	(12.703)	(44,4%)
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>32.302</b>	<b>(3.707)</b>	<b>971,4%</b>	<b>3.869</b>	<b>(195,8%)</b>

La composición de los flujos de efectivo del año 2017 tiene unas características completamente diferentes a las de los años 2016 y 2015, como consecuencia de la intensa actividad inversora desarrollada en el año 2017.

- En los años 2015 y 2016 tienen impacto en los flujos de explotación las operaciones de venta de activos para cancelación de deuda bancaria. Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación son negativos debido al 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, 2 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).
- En el año 2017, la composición de flujos es diferente:  
El flujo de explotación es negativo como consecuencia de: (i) un menor peso de las operaciones de venta por cancelación de deuda y (ii) el aumento del activo circulante (existencias) por las compras de suelo y los costes de ejecución de proyectos, partidas en las que se materializan las inversiones realizadas por el Grupo en el año.
- Sin embargo, el flujo de financiación es positivo como consecuencia de los aumentos de capital realizados en el año, las disposiciones de préstamos promotor, las líneas de financiación concedidas por fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. y el préstamo otorgado por fondos dirigidos por Alpin Equities.

### **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 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

<i>(En miles de euros)</i>	<b>2017 (Auditado)</b>		<b>2016 (Auditado)</b>		<b>2015 (Auditado)</b>	
	<b>Corriente</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>No corriente</b>
Préstamos hipotecarios	163.026.498	-	176.314.416	13.784.206	192.856	14.084
Pólizas de crédito	11.901.491	-	3.645.022	-	8.734	7.640
Préstamo Alpin Equities	-	14.792.926	-	-	-	-
Avenue I	38.098.202	-	-	-	-	-
Avenue II	23.071.404	-	-	-	-	-
Intereses	3.358.272	679.315	12.040.803	-	10.837	-
<b>Total</b>	<b>239.455.867</b>	<b>15.472.241</b>	<b>192.000.241</b>	<b>13.784.206</b>	<b>212.427</b>	<b>21.724</b>

### 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:

<b>Deuda a 31.12.2015 (Auditado)</b>	340.092
<i>(En miles de euros)</i>	
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)
<b>Deuda a 31.12.2015 (Auditado)</b>	<b>234.150</b>

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 más adelante en este apartado del 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 los años 2016 y 2017

Los movimientos de la deuda consolidada con entidades de crédito en los años 2016 y 2017 son los siguientes:

<i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>205.784</b>	<b>234.151</b>
Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas	12.977	7.589
Disposiciones Avenue I	38.225	-
Disposiciones Avenue II	23.062	-
Disposiciones Alpin	15.000	-
Ajuste deuda a coste amortizado	(325)	-
Amortizaciones de vencimientos	(14.790)	(3.868)
Cancelaciones por descuentos de deuda	(16.793)	(8.379)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(14.998)	(19.925)
Intereses devengados	5.993	3.081
Ajustes de pasivo a valor razonable	793	(6.865)
<b>Saldo Final</b>	<b>254.928</b>	<b>205.784</b>

## **Movimientos del año 2017**

### Disposiciones

- Disposiciones de préstamos promotor, suelo y pólizas: corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso, de compras de suelo y de IVA. En este último caso se financia parcialmente el IVA pagado en operaciones de compra de suelo. La deuda asociada a la financiación del IVA se cancelará al tiempo que la Hacienda Pública proceda a su devolución.
- Disposiciones Avenue I: disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2017 de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. Esta línea de financiación se firmó el 28 de diciembre de 2016. Los detalles sobre la finalidad de esta línea de financiación y sus condiciones se describen más adelante.
- Disposiciones Avenue II: disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2017 en el tramo de préstamo senior (límite de 28 millones de euros) de la operación de financiación de hasta 40 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. Esta operación se firmó el 1 de diciembre de 2017. Los detalles sobre la finalidad de esta operación de financiación y sus condiciones se describen más adelante.
- Disposiciones Alpin: disposición (nominal sin comisiones) del préstamo concedido por fondos gestionados por Alpin Equities. Este préstamo se firmó el 5 de octubre de 2017. Los detalles sobre la finalidad del préstamo y sus condiciones se describen más adelante.
- Ajuste de deuda a coste amortizado: efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de incrementar el nominal dispuesto con las comisiones cargadas y acumuladas al importe del préstamo y descontar del mismo el efecto de esas comisiones y de las ya pagadas. Adicionalmente se incluye en este concepto el impacto de la emisión de *warrants* asociado a la línea de financiación Avenue I.

### Amortizaciones de vencimientos

Corresponde, en su mayor parte, (12.692 miles de euros) a la amortización anticipada, asociada a los aumentos de capital dinerarios realizados por la Sociedad en el año 2017, de deuda de SAREB.

#### Cancelaciones por descuento de deuda

- Capital e intereses de SAREB, por un importe de 14.821 miles de euros por los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2017.
- Descuento de intereses por un importe de 1.230 miles de euros asociado a las nuevas condiciones acordadas con el titular de varias deudas que incluyen la cláusula de limitación de recurso. Ver rúbrica "Deuda con limitación de recurso" del presente apartado.
- Otros descuentos asociados a los pagos realizados a otras entidades y a venta de stock, por importe de 742 miles de euros.

#### Cancelaciones por ventas y daciones en pago

- Cancelación de deuda con una entidad financiera, por importe de 13.568 miles de euros, mediante la entrega de un activo incluido en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias. La deuda cancelada corresponde a préstamos que incluían la cláusula de limitación de recurso.
- Cancelación de deuda asociada a suelos y producto terminado, coincidiendo con el momento de la venta de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 1.430 miles de euros.

#### Ajustes de pasivo a valor razonable

El ajuste del pasivo a valor razonable por importe de 793 miles de euros corresponde a los efectos de los ajustes en el valor de la deuda con limitación de recurso.

### ***Movimientos del año 2016***

#### Disposiciones

La mayor parte de las disposiciones corresponden a importes otorgados por una entidad financiera, en virtud de un préstamo promotor de una promoción prácticamente entregada en su totalidad a 31 de diciembre de 2016 y a 2 préstamos de suelo para 2 promociones a desarrollar en Madrid y Barcelona.

#### Amortización de vencimientos

- 250 miles de euros a SAREB, relativos al acuerdo firmado en el año 2015, correspondiente al vencimiento ordinario del año 2016.

- 3.300 miles de euros del pago de la totalidad de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado una quita de capital e intereses.
- 49 miles de euros del pago parcial de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado la novación de su vencimiento hasta el año 2018.
- 269 miles de euros del pago por vencimientos correspondientes a la financiación de una inversión inmobiliaria en Guadalajara.

#### Cancelación por quitas de deuda

- Capital e intereses de una póliza de crédito por importe de 4.620 miles de euros, vencido y pagado íntegramente en el año 2016.
- Capital e intereses de SAREB por 477 miles de euros, correspondientes al pago detallado con anterioridad.
- Capital e intereses de préstamos promotor de viviendas situadas en Madrid, Guadalajara y Zaragoza, con acuerdos comerciales firmados con SAREB y otras entidades financieras 3.281 miles de euros.

#### Cancelación por ventas y daciones en pago

En este apartado se incluye la dación en pago correspondiente a una operación realizada con una entidad financiera por importe de 11.150 miles de euros, y las cancelaciones relativas a ventas a clientes finales de viviendas ubicadas en Madrid, Guadalajara, Castellón y Zaragoza por importe de 8.775 miles de euros.

#### Ajuste pasivo a valor razonable

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

#### ***Estructura de la deuda a 31 de diciembre de 2017***

En la siguiente tabla se detalla la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2017, en una clasificación que tiene en consideración su planteamiento de cancelación:

<i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b>
Deuda con limitación de recurso	16.871
Deuda con SAREB con pago y condonación	132.337
Deuda con otras entidades financieras con pago y condonación	1.865
Deuda con otras entidades financieras	4.056
Deuda a cancelar por la venta de stock de producto terminado	4.094
Deuda a cancelar por la venta de los activos (préstamo promotor)	13.061
Deuda préstamo IVA	4.375
Línea de financiación Alpin Equities	15.472
Línea de financiación Avenue I	39.495
Línea de financiación Avenue II	23.302
<b>Total deuda con entidades financieras</b>	<b>254.928</b>

- Deuda con limitación de recurso: deuda por importe de 16.871 miles de euros correspondiente a 3 entidades que tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso, por los que la Sociedad puede cancelar la deuda entregando los activos que la garantizan. 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 se produjera un 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 caso de producirse ese incumplimiento, una vez realizados la totalidad de los activos gravados en garantía, QUABIT quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la financiación de que se trate. El valor neto contable de los activos que garantizan esta deuda (existencias, fundamentalmente) es de 29.269 miles de euros.

En la siguiente tabla se recoge la situación de la deuda a 31 de diciembre de 2017 que está afecta a esta cláusula, con indicación de si la misma está registrada al coste amortizado o al valor razonable de los activos que la garantizan.

(En miles de euros)

	<b>Valoración de la deuda a 31.12.2017</b>				
	<b>Deuda a coste amortizado</b>	<b>Valor razonable activo asociado</b>	<b>Coste amortizado</b>	<b>Valor razonable activo asociado</b>	<b>Total</b>
Entidad 1	5.390	1.884	0	1.884	<b>1.884</b>
Entidad 2					
Préstamo 1	7.948	17.338	7.948	-	<b>7.948</b>
Préstamo 2	1.615	4.617	1.615	-	<b>1.615</b>
Préstamo 3	15.447	5.186	0	5.186	<b>5.186</b>
Préstamo 4	124	130	124	-	<b>124</b>
Préstamo 5	114	114	114	-	<b>114</b>
Entidad 3	2.073	0	-	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>32.711</b>	<b>29.269</b>	<b>9.801</b>	<b>7.070</b>	<b>16.871</b>

- Entidad 1: en fecha 14 de diciembre de 2016, esta entidad financiera comunicó a QUABIT la proximidad del vencimiento de la deuda para su liquidación. La Sociedad notificó su intención de acogerse a la cláusula de limitación de recurso y realizar el pago mediante la entrega de los activos que garantizan la deuda (participaciones sociales). Por parte de la entidad se indicó que, por normativa interna de la misma, la entrega de los activos debería realizarse a través de ejecución judicial o subasta notarial de las participaciones pignoras. A la fecha del presente Documento de Registro, QUABIT está pendiente de la decisión de la entidad financiera en cuanto al procedimiento en que se realizará la entrega de los activos. Se prevé que dicho procedimiento se pueda completar durante el año 2018.
- Entidad 2: con anterioridad al vencimiento de la deuda, QUABIT se puso en contacto con la entidad financiera para buscar fórmulas alternativas de cancelación de la deuda que combinaran la entrega de activos y el desarrollo del suelo a través de promociones. En el año 2017, la entidad financiera comunicó a QUABIT que había realizado la transmisión de la deuda a un fondo de inversión alternativo. La deuda se ha transmitido en las mismas condiciones acordadas con QUABIT, entre ellas la cláusula de limitación de recurso. QUABIT y el fondo han firmado en marzo de 2018 un acuerdo para la cancelación de deuda, en los siguientes términos:
  - o Préstamo 1, con un valor contable de 7.948 miles de euros. Se ha establecido un calendario de pagos por un total de 3.000 miles de euros, con un primer pago de 70 miles de euros (realizado en marzo), otros 900 miles de euros a lo largo de 2018 y 2.030 miles de euros en 2019. La deuda no devengará intereses. Los descuentos de deuda implícitos, por importe de 4.948 miles de euros se irán consolidando en la medida en que se vaya atendiendo el calendario de pagos y se vayan liberando

los activos en garantía. Se mantiene la cláusula de limitación de recurso.

- Préstamo 2 y préstamo 3, con un valor contable total de 6.801 miles de euros. Se ha cancelado la deuda mediante un pago en efectivo por importe de 230 miles de euros y se han levantado las cargas hipotecarias y pignoraticias que existían sobre los activos que garantizaban estos préstamos. El efecto positivo en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de QUABIT en 2018 derivado de esta cancelación asciende a 6.571 miles de euros.
- Préstamos 4 y 5, con un valor contable total de 238 miles de euros: Se han fijado los precios mínimos por los que han de venderse los activos en garantía (locales, garajes y trasteros) que permitirán la cancelación total de la deuda. Se mantiene la cláusula de limitación de recurso.
- Entidad 3: el acuerdo con esta entidad financiera contemplaba la cancelación de la deuda con la transmisión de la concesión de explotación de un parking. A la fecha del presente Documento de Registro se han completado los trámites de cesión y la deuda ha quedado cancelada en su totalidad. La concesión tiene un valor razonable nulo para la Sociedad, dado que su titularidad es meramente formal y no lleva aparejada la generación de ingresos futuros. Esta transacción no ha tenido impacto en la Cuenta de Resultados de QUABIT.
- Deuda con SAREB con pago y condonación: deuda por importe de 132.337 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 89.058 miles de euros, según los términos del acuerdo que se ha descrito anteriormente. Los descuentos asociados a este calendario de pagos, por importe de 43.279 miles de euros, se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos. Los descuentos se aplicarán adicionalmente a todos los intereses devengados sobre el total de la deuda en cada pago.

En 2015, QUABIT y SAREB llegaron a un acuerdo para la reestructuración de deuda financiera. 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 consensuaron fijar nuevos precios mínimos de venta que permitieron agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda se acordaron 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, que permitió liberar activos seleccionados por QUABIT con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.

- Amortización ordinaria: QUABIT está obligada a amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el calendario de pagos anuales que a continuación se indica:

*(Miles de euros)*

<b>Vencimiento</b>	<b>Amortización</b>
31 de julio 2016	250
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
<b>TOTAL</b>	<b>101.750</b>

Dicho calendario se ha visto modificado como consecuencia de las amortizaciones anticipadas efectuadas por QUABIT hasta la fecha. El calendario actualizado a la fecha de este Documento de Registro es el siguiente:

*(Miles de euros)*

<b>Vencimiento</b>	<b>Amortización</b>
31 de julio 2018	-
31 de julio 2019	6.154
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	57.904
<b>Total</b>	<b>89.058</b>

- 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 aumento de capital con aportaciones dinerarias, incluyendo el aumento de capital por importe efectivo de hasta 70.000.000 euros aprobado en la Junta General Extraordinaria de 15 de noviembre de 2017 y al que se hace referencia en el apartado 5.1 de este Documento de Registro.

- Amortización anticipada voluntaria: en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.
- Deuda con otras entidades financieras con pago y condonación: en primer lugar, deuda por importe de 367 miles de euros correspondiente a una entidad financiera con la que se ha establecido un calendario de pagos por un importe total de 186 miles de euros en los años 2018 y 2019. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 181 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro. En segundo lugar, para la deuda con otra entidad financiera por un importe total de 1.496 miles de euros, está establecido un calendario de pagos totales de 884 miles de euros, entre los años 2018 y 2022. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 612 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro.
- Deuda con otras entidades financieras: deuda por importe de 4.056 miles de euros con calendario de pagos asociado.
- Deuda asociada a stock de producto terminado: deuda por importe de 4.094 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan.
- Préstamo promotor: deuda por importe de 13.061 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o suelo asociados a promociones en curso de ejecución, se irá cancelando en el momento que se produzca la venta de las viviendas de las promociones que financian. Está prevista la entrega de estas promociones en el año 2018.
- Préstamo IVA: deuda por importe de 4.375 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo. Esta deuda se cancelará automáticamente con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.
- Línea de financiación otorgada por fondos liderados por Alpin Equities por importe de 15.472 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 31 de diciembre de 2017): el calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas acciones han quedado pignoradas a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del

acuerdo.

El 5 de octubre de 2017 la sociedad dependiente Quabit Quality Homes, S.L.U. suscribió un contrato de préstamo con determinados fondos liderados por Alpin Equities, por importe de 15 millones de euros.

Los términos más relevantes del acuerdo son:

- La finalidad del préstamo es financiar los gastos de arranque de las promociones y la compra de suelo.
  
- La duración es de 3 años y se fija un calendario de vencimientos anual a 31 de diciembre de 2018 y 2019 y el 1 de octubre de 2020, que está acompañado con la fecha prevista de entrega de las promociones ubicadas en sociedades dependientes participadas al 100% por Quabit Quality Homes, S.L.U. y cuyas acciones han sido prendadas en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo.
  
- El tipo de interés es del 16% con un interés variable ligado a la consecución de objetivos.
  
- Líneas de financiación Avenue I y Avenue II (otorgadas por fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P.): deuda por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 39.495 y 23.302 miles de euros tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas de financiación. Por ello, en los cuadros de vencimientos que aparecen más adelante se han señalado vencimientos anteriores a estas fechas por la deuda asociada a promociones cuya entrega es anterior a la fecha de vencimiento final de las líneas de financiación. En el apartado 10.4 se detallan la finalidad y las condiciones de estas líneas de financiación.

### ***Estructura de vencimientos de la deuda***

En la siguiente tabla se incluye la estructura de vencimientos de la deuda a 31 de diciembre de 2017, teniendo en consideración los planeamientos de cancelación que se han detallado anteriormente.

<i>(En miles de euros)</i>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 y posteriores</b>	<b>Total</b>
Deuda con limitación de recurso	16.871	-	-	-	<b>16.871</b>
Quitas asociadas a calendario de pagos	494	3.068	4.885	35.625	<b>44.072</b>
Deuda a cancelar por la venta de los activos	17.155	-	-	-	<b>17.155</b>
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	4.375	-	-	-	<b>4.375</b>
Préstamo Alpin Equities	3.610	5.983	5.879	-	<b>15.472</b>
Línea Avenue I	2.503	-	36.992	-	<b>39.495</b>
Línea Avenue II	-	-	-	23.302	<b>23.302</b>
Deuda a atender según calendario de pagos	905	6.658	13.298	73.325	<b>94.186</b>
	<b>45.913</b>	<b>15.709</b>	<b>61.054</b>	<b>132.252</b>	<b>254.928</b>

En cuanto a la deuda con limitación de recurso, 1.884 miles de euros se cancelarán con la entrega de los activos que la garantizan. Para el importe restante se ha alcanzado un acuerdo por el que la deuda se cancelará mediante pagos por un total de 3.230 miles de euros de los que 1.200 miles de euros se atenderán durante el año 2018.

Con ello, es decir, del total de vencimientos del año 2018, el importe que no tiene una asociación directa con descuentos de deuda o con la realización de los activos que la garantizan ascienden a 5.715 miles de euros (vencimientos préstamo Alpin, 3.610 miles de euros, deuda a atender según calendario de pagos, 905 miles de euros, y pagos asociados a deuda con limitación de recurso, 1.200 miles de euros). En el caso del primero, si bien el pago de este vencimiento no está ligado a que se produzca la venta del activo asociado, está prevista la entrega en el año 2018 de algunas promociones que se desarrollan en sociedades cuyas participaciones garantizan la deuda, por lo que, en la entrega de esas promociones se generaría la caja necesaria para realizar el pago de este vencimiento.

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

Asimismo, en los ejercicios 2017, 2016 y 2015, 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:

<i>(En euros)</i>	<b>31/12/2017 (auditado)</b>	<b>31/12/2016 (auditado)</b>	<b>31/12/2015 (auditado)</b>
Garantías prestadas a empresas del grupo	3.877.802	3.877.802	3.877.802
Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo	4.540.315	4.540.315	540.315
Garantías prestadas a terceros (1)	0	4.738.799	8.304.935
<b>TOTAL</b>	<b>8.418.117</b>	<b>13.156.916</b>	<b>12.723.052</b>

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

A 31 de diciembre de 2017, los avales prestados por entidades de crédito a favor del Grupo ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas ascienden a 22.394 miles de euros. De este importe, 9.410 miles de euros corresponden a avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de clientes para compra de viviendas.

#### **10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital**

La deuda negociada en el proceso de Reestructuración de la Deuda al que se hace referencia en el apartado 5.1.5, incluía una serie de restricciones entre las que, a título enunciativo, destacan las siguientes:

- (a) Restricciones al otorgamiento de financiación: no otorgar préstamos, créditos, avales ni garantías, cualquiera que fuese su naturaleza (incluso contragarantías), a favor de sociedades del grupo ni de terceros. En ningún caso quedará limitada la concesión de avales y el otorgamiento de garantías de otro tipo en el desarrollo de la actividad habitual de la Sociedad, siempre que el endeudamiento asumido, en su caso, por razón de la concesión de los avales o del otorgamiento de las garantías no esté expresamente prohibido, salvo que la Sociedad obtenga la autorización de todas o la mayoría de la entidades prestamistas, dependiendo de si tal otorgamiento pudiera perjudicar o no el rango o preferencia de la financiación otorgada como consecuencia del proceso de reestructuración y/o de las garantías previstas para asegurar el cumplimiento del mismo.
- (b) Restricciones al endeudamiento: no contraer ni, en general, celebrar operaciones que impliquen asunción de endeudamiento, salvo cuando se trate de endeudamiento permitido 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 de la deuda con limitación de recurso, correspondiente a 3 entidades, 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 en 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), exceptuándose 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) no realizar distribuciones de dividendos y otras disposiciones análogas hasta la fecha en que hayan quedado íntegramente satisfechas las obligaciones derivadas de los contratos suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración, y no exista crédito disponible al amparo de los mismos; 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**

Tal y como se ha descrito más arriba, 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 el acuerdo con la SAREB firmado en el año 2015, se recoge que la Sociedad podrá distribuir dividendos que no tengan el carácter de dividendo a cuenta siempre que:

- (a) 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
- (b) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al 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 el 20% de dicha caja operativa.

Por lo demás, en relación con aquellas otras entidades financieras con las que la Sociedad asumió la obligación de no realizar distribuciones (pago de dividendos o de dividendos a cuenta), la Sociedad, o bien ha suscrito acuerdos por los que han quedado sin efecto dichas restricciones (si bien siguen en vigor las limitaciones al reparto de dividendos en los términos del acuerdo con SAREB), o bien está culminando el pago mediante entrega de activos que podrá ser, a elección de la entidad financiera en cuestión, mediante ejecución de los activos que garantizan las cantidades a las que se limitaba el recurso de la entidad financiera acreedora contra la Sociedad o mediante dación en pago de dichos activos a la misma, por el que quedarán sin efecto dichas restricciones.

Para mayor detalle sobre la estructura de la deuda financiera de la Sociedad, se hace referencia al apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

### **Primera operación 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 60.000.000 de euros con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. El día 29 de diciembre de 2016 se comunicó a la CNMV mediante un hecho relevante (número de registro 246687) que el día 28 de diciembre de 2016 se firmaron todos los documentos que desarrollan el acuerdo de línea de crédito suscrito con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P.

La finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores, Málaga y Costa del Sol (así como de otros ya adquiridos).

Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo y de su correspondiente IVA. 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, con 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 85.000.000 de euros.

Aunque la disposición total de los fondos procedentes de la citada línea de crédito debía realizarse en el primer año de vigencia, QUABIT informó mediante la publicación de los hechos relevantes de fechas 29 de diciembre de 2017 (con número de registro 260213) y 28 de marzo de 2018 (con número de registro 263569), que las partes habían acordado una extensión del plazo de disposición de los fondos hasta el 31 de marzo de 2018 y, posteriormente, hasta el 30 de junio de 2018, con la finalidad disponer en dicho plazo de la totalidad de la línea de crédito, culminando las adquisiciones de suelos programadas y pendientes de ejecución.

- 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*: Concesión a los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. que concedieron la financiación de *warrants* sobre acciones de QUABIT que les permitirán alcanzar hasta un máximo del 6% del capital social de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo, el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. La utilización de los diferentes tramos de los *warrants* está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito, pudiendo los titulares de los *warrants* suscribir acciones de la Sociedad considerando el capital social tras el ejercicio de los *warrants*, de acuerdo con el siguiente detalle:
  - a) hasta un máximo del 0,5% del capital social resultante que tenga la Sociedad tras la emisión de las acciones derivadas del ejercicio de los correspondientes *warrants*, cuando se haya dispuesto de 5 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
  - b) hasta un máximo del 0,5% adicional del capital social resultante cuando se haya dispuesto de 10 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
  - c) hasta un máximo del 0,5% adicional del capital social resultante cuando se haya dispuesto de 15 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
  - d) hasta un máximo del 1,5% adicional del capital social resultante cuando se haya dispuesto de 20 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
  - e) hasta un máximo del 1% adicional del capital social resultante cuando se haya dispuesto de 40 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
  - f) hasta un máximo del 1% adicional del capital social resultante cuando se haya dispuesto de 50 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito; y
  - g) hasta un máximo del 1% adicional del capital social resultante cuando se haya dispuesto de 60 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito.

Conforme a la delegación hecha por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016, y en virtud de los compromisos asumidos en el marco de la firma de dicha línea de crédito, en fecha 30 de marzo de 2017 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 686 de su protocolo, los acuerdos del Consejo de Administración de emisión de 3 *warrants* sobre acciones de QUABIT que permiten a sus titulares suscribir hasta un máximo de 4.697.989 acciones del capital social pero sin exceder el 6% del capital que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los mencionados *warrants*. Dicha escritura de emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 6 de abril de 2017.

Como consecuencia de la emisión de nuevas acciones correspondientes a los aumentos de capital social acordados por la Sociedad con posterioridad al comienzo del plazo de ejercicio de los citados *warrants*, y que se detallan en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, el porcentaje global que supone el referido número de acciones sobre el capital social suscrito y desembolsado de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro se ha visto reducido, en su conjunto, al 4,25%, reduciéndose igualmente a prorrata los porcentajes establecidos en los párrafos a) a g) anteriores para cada tramo de ejercicio de los *warrants*, siendo dichos porcentajes susceptibles de ajustes posteriores como consecuencia, entre otros factores, de la realización de nuevos aumentos o reducciones de capital.

En el caso de que, tras el ejercicio de los *warrants* que devengan ejercitables en función de la cantidad dispuesta de la financiación bajo la línea de crédito y del correspondiente precio de ejercicio, el porcentaje del capital social resultante al que accedan los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. no alcance el porcentaje máximo del 6% acordado, se deberá proceder a los ajustes pertinentes conforme a los documentos de la financiación, que podrán incluir la emisión de *warrants* adicionales a los emitidos por el número de acciones que permita a sus titulares alcanzar los indicados porcentajes máximos.

Como consecuencia del aumento de capital liberado acordado por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2017, elevado a público el día 27 de julio de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil el 4 de agosto de 2017 y tras la aplicación de dichos ajustes, los referidos precios medios de suscripción han quedado ajustados en los 2 primeros años del acuerdo a 3,0698 €/acción y en los 2 últimos años del acuerdo a 3,5421 €/acción, en ambos casos tras el oportuno redondeo. El plazo para el ejercicio de los *warrants* vencerá el 28 de diciembre de 2020.

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 2017-2022.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha dispuesto de 44.994.784 euros, que supone un 74,99% del importe total de la financiación concedida en virtud de esta operación con los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.

En el caso de que todos los warrants de la operación de financiación aquí descrita y de la operación descrita en el apartado siguiente fuesen ejercitados plenamente por sus titulares, la dilución que experimentarían quienes fueran los accionistas de la Sociedad en el momento de ejecución de los citados warrants sería de un máximo del 8,8% (6% en relación con la primera operación de financiación y 2,8% en relación con la segunda operación) del capital social que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los warrants.

En función de dichos porcentajes máximos, el número de acciones que pueden acabar suscribiendo los titulares de los *warrants* conforme a los mismos dependerá de los siguientes factores:

- (i) el importe efectivamente dispuesto por QUABIT de las operaciones de financiación;
- (ii) el precio al que coticen las acciones de QUABIT, ya que previsiblemente sólo existiría interés de los titulares en suscribir acciones de QUABIT haciendo uso de los *warrants*, en la medida en que el valor de cotización de las acciones de Quabit se encuentre por encima del precio de ejercicio; y
- (iii) la variación del número de acciones en circulación de QUABIT, en función de aumentos o reducciones del capital social de QUABIT posteriores a la fecha de ejercicio de los *warrants*.

### **Segunda operación de financiación con Avenue Europe International Management, L.P.**

Con fecha 1 de diciembre de 2017, la Sociedad firmó una segunda operación de financiación por importe de hasta 40.000.000 euros con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. consistente en (i) una toma de participación de Avenue Europe International Management, L.P. en la sociedad vehículo a través de la cual se instrumentalizarían indirectamente el desarrollo de los suelos que se adquirirían en Málaga, Menorca y en el Corredor de Henares, mediante la adquisición del 9,99% en el capital social de dicha sociedad, y cuya participación restante del 90,01% es titularidad de QUABIT; (ii) la concesión a la sociedad vehículo de un préstamo participativo, y (iii) la concesión de 2 préstamos y un crédito (cuyo periodo de disposición es hasta el 1 de junio de 2018) a la filial íntegramente participada por la sociedad vehículo, a través de la cual se va a llevar a cabo directamente el mencionado desarrollo de los suelos.

Como ya fue comunicado, la finalidad de esta operación de financiación es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial. El 15% del importe tiene carácter de préstamo participativo y el resto corresponde a deuda senior. El acuerdo incluye la creación de una sociedad conjunta participada por Avenue Europe International Management, L.P. en casi un 10% y controlada por QUABIT para instrumentar la compra de suelos residenciales en Málaga (Mijas), Baleares y el Corredor del Henares.

La finalidad de esta segunda operación de financiación es la financiación parcial de la adquisición de determinados suelos en Menorca, Mijas (Málaga) y el Corredor del Henares (Guadalajara), algunos de los cuales ya han sido adquiridos.

Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Los fondos aportados por Avenue Europe International Management, L.P. financiarán las adquisiciones de los suelos antes mencionados en un importe del 70% del precio para los suelos de Mijas (Málaga) y Baleares, y en un porcentaje del 30% del precio para los suelos del Corredor de Henares, haciendo frente QUABIT al restante 30% o 70%, respectivamente, del precio. Dicho importe restante debe ser satisfecho por QUABIT con acciones de la Sociedad a un valor de 2 €/acción mediante varios aumentos de capital no dinerarios para la emisión de las acciones destinadas a cada uno de los propietarios de los suelos.
- 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, con la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones.
- Tipo de interés: El tipo de interés fijo de la financiación es del 12% sobre el importe dispuesto.
- El acuerdo establece retribuciones variables adicionales en función de los escenarios de rentabilidad de las promociones.
- *Warrants*: Concesión a los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. que concedieron la financiación de *warrants* sobre acciones de QUABIT que les permitirán alcanzar hasta un máximo del 2,80% del capital social de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 €/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 €/acción, en ambos casos tras el oportuno redondeo. El plazo para el ejercicio de los *warrants* vencerá el 1 de diciembre de 2021.

En fecha 22 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de *warrants* a favor de determinados fondos asesorados por Avenue International Management, L.P. que conferirían a sus titulares el derecho a suscribir nuevas acciones de la Sociedad en varios tramos, hasta alcanzar una participación máxima del 2,80% del capital social de la Sociedad.

En fecha 1 de marzo de 2018 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 417 de su protocolo, los acuerdos del Consejo de Administración de emisión de 3 *warrants* sobre acciones de QUABIT que permiten a sus titulares suscribir hasta un máximo de 2.828.069 acciones del capital social pero sin exceder del 2,80% del capital que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants* mencionados. Dicha escritura de emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 19 de marzo de 2018. Como consecuencia de la emisión de nuevas acciones correspondientes al aumento de capital social acordado por la Sociedad con posterioridad al comienzo del plazo de ejercicio de los citados *warrants*, que se detalla en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, el porcentaje global que supone el referido número de acciones sobre el capital social suscrito y desembolsado de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro se ha visto reducido, en su conjunto, al 2,56%, siendo dicho porcentaje susceptible de ajustes posteriores como consecuencia, entre otros factores, de la realización de nuevos aumentos o reducciones de capital.

Conforme se indica en relación a la segunda operación de financiación suscrita con Avenue Europe International Management, L.P., en el caso de que, tras el ejercicio de los *warrants* que devengan ejercitables en función de la cantidad dispuesta de la financiación bajo los préstamos y el crédito y del correspondiente precio de ejercicio, el porcentaje del capital resultante al que accedan los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. no alcance el porcentaje máximo del 2,80% acordado, se deberá proceder a los ajustes pertinentes conforme a los documentos de la financiación, que podrán incluir la emisión de *warrants* adicionales a los emitidos por el número de acciones que permita a sus titulares alcanzar los indicados porcentajes máximos.

Como consecuencia del aumento de capital de la Sociedad ejecutado en fecha 19 de diciembre de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil a fecha 28 de diciembre del 2017, los precios medios de suscripción han quedado ajustados en los 2 primeros años del acuerdo a 3,0698 €/acción y en los 2 últimos años del acuerdo a 3,5421 €/acción. El plazo para el ejercicio de los *warrants* vencerá el 1 de diciembre de 2021.

La firma de esta operación de financiación se enmarca en el esquema de financiación de inversiones previsto por QUABIT en su Plan de Negocio 2017-2022.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha dispuesto de 32.485.211,10 euros, que supone un 81,21% del importe total de la financiación concedida en virtud de esta operación con los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.

En el caso de que todos los warrants de las 2 operaciones de financiación descritas anteriormente fuesen ejercitados plenamente por sus titulares, la dilución que experimentarían quienes fueran los accionistas de la Sociedad en el momento de ejecución de los citados *warrants* sería de un máximo del 8,8% (6% en relación con la primera operación de financiación y 2,8% en relación con la segunda operación) del capital social que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants*.

En función de dichos porcentajes máximos, el número de acciones que pueden acabar suscribiendo los titulares de los *warrants* conforme a los mismos dependerá de los siguientes factores:

- (i) el importe efectivamente dispuesto por QUABIT de las operaciones de financiación;
- (ii) el precio al que coticen las acciones de QUABIT, ya que previsiblemente sólo existiría interés de los titulares en suscribir acciones de QUABIT haciendo uso de los *warrants*, en la medida en que el valor de cotización de las acciones de Quabit se encuentre por encima del precio de ejercicio; y
- (iii) la variación del número de acciones en circulación de QUABIT, en función de aumentos o reducciones del capital social de QUABIT posteriores a la fecha de ejercicio de los *warrants*.

#### **Operación de financiación con Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.**

El 27 de marzo de 2018, la Sociedad firmó una línea de crédito de hasta 50.000.000 de euros con determinados fondos asesorados por las compañías Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. LLP (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A., teniendo un periodo de vencimiento de 4 años, es decir, hasta el 27 de marzo de 2022.

Tal y como se comunicó, la finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos finalistas enfocados a la promoción de activos inmobiliarios residenciales, todo ello en los términos previstos en la documentación suscrita.

Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% del importe de las adquisiciones de suelo y de su correspondiente IVA. El 30% restante podrá ser financiado por QUABIT en efectivo, resultar aplazado, o ser satisfecho mediante aumentos de capital no dinerarios o entrega de acciones.
- Las disposiciones deberán realizarse durante los primeros 9 meses 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.
- Para cada uno de los proyectos que se financien se utilizará una sociedad participada indirectamente por QUABIT al 100%. Dichas participaciones serán la garantía de los préstamos quedando, si fuera necesario, libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.
- Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 15% anual sobre el importe dispuesto, pudiendo pagarse al vencimiento del crédito.
- El acuerdo establece retribuciones variables adicionales en función de los escenarios de rentabilidad de las promociones.
- Las sociedades podrán realizar financiación bancaria sobre los suelos adquiridos a tipos de mercado hipotecario, lo que reducirá considerablemente el coste de la financiación, y podría aumentar considerablemente la capacidad de financiación del acuerdo.

La firma de esta operación de financiación se enmarca en el esquema de financiación de inversiones previsto por QUABIT en su Plan de Negocio 2017-2022.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha dispuesto aún de ningún importe de la financiación concedida en virtud de esta operación con los fondos asesorados por Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

#### **10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir los compromisos mencionados en el apartado 5.2.3**

Los compromisos descritos en el apartado 5.2.3 anterior, por un total de 65,0 millones de euros (54,3 millones de euros por compras de suelos comprometidos en operaciones del año 2017 una vez descontados los anticipos ya entregados y 10,7 millones de euros de las operaciones firmadas en 2018), se cubrirán durante el año 2018 mediante:

- Aumentos de capital por aportaciones no dinerarias acordados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 en los puntos quinto, sexto y séptimo del orden del día, y pendientes de ejecución por un importe nominal total de 10,0 millones de euros.
- Utilización del importe disponible de las 2 líneas de financiación concedidas por fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. El importe disponible total de estas líneas a 31 de diciembre de 2017 asciende a 29,3 millones de euros: (i) 21,7 millones de euros correspondientes a la primera línea y (ii) 7,6 millones de euros correspondientes a la segunda línea. Este último importe se verá incrementado en 5,0 millones de euros cuando se produzca la devolución del IVA soportado en una operación de compra de suelo, que ha sido financiada por la segunda línea, con lo que el importe total disponible para la financiación de los compromisos citados es de 34,3 millones de euros.
- El importe restante, 20,7 millones de euros, se cubrirán con recursos propios: Tesorería inicial de 37,2 millones de euros, los recursos generados por las operaciones y utilización parcial de los fondos obtenidos a través del aumento de capital por aportaciones dinerarias aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017.

En cuanto a las promociones de la cartera de proyectos del Grupo QUABIT, los costes asociados a la construcción se cubren a través de financiación bancaria vía préstamo promotor, una vez que se obtiene un nivel suficiente de reservas de clientes.

En lo que respecta al resto de inversiones previstas en el Plan de Negocio 2017-2022, el esquema de financiación variará en función de que el suelo sea o no propiedad del Grupo QUABIT en ese 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 aumentos de capital y recursos ajenos a través de financiación de fondos internacionales. En este sentido, Grupo QUABIT ha sido capaz en los últimos años de captar recursos en los mercados por distintas vías: (i) en diciembre de 2015 se captaron 45 millones de euros y en marzo de 2017 se captaron 38 millones de euros mediante sendos aumentos de capital dinerarios

con derecho de suscripción preferente y en diciembre de 2017 se captaron otros 29 millones de euros mediante un aumento de capital por el procedimiento de colocación acelerada (*accelerated bookbuilding*) y con exclusión del derecho de suscripción preferente; (ii) en diciembre de 2016 y de 2017 Grupo QUABIT firmó dos operaciones de financiación con fondos gestionados por Avenue Europe International , por un importe total de 100 millones de euros; (iii) en octubre de 2017 se firmó un préstamo de 15 millones de euros con fondos liderados por Alpin Equities y (iv) en marzo de 2018 QUABIT ha firmado una línea de crédito de hasta 50 millones de euros, cuyo destino es la compra de suelo finalista, con determinados fondos asesorados por Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

En la Junta General celebrada el 28 de junio de 2017 se tomaron los acuerdos que permitirán acudir a una u otra vía de financiación en función de la fórmula que pueda resultar más conveniente. Adicionalmente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017 acordó un aumento de capital por importe efectivo total de hasta 70 millones de euros mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente.

## **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, se está trabajando en 2 áreas principales, las cuales se pretenden potenciar en el futuro:

- Estrategia de marketing y comunicación online: Grupo QUABIT es consciente de la relevancia y repercusión que tienen los nuevos canales de comunicación a través de internet, por lo que mantiene una presencia activa en las redes sociales con noticias corporativas, noticias sobre la evolución del negocio y aquellas otras relacionadas con las promociones residenciales: Facebook (@quabit.inmobiliaria), Twitter (@Grupo\_Quabit), LinkedIn (Quabit Inmobiliaria S.A. QBT) y YouTube (Grupo Quabit). El objetivo es doble: por un lado, hacer llegar a todo su público objetivo mensajes directos de QUABIT, más allá de la intermediación de los medios de comunicación tradicionales. Por otro lado, se pretende hacer evolucionar el modelo tradicional de comercialización hacia fórmulas más complejas de acercamiento al cliente para atender una demanda mucho más informada y exigente. Paralelamente, y además de la página web ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)), QUABIT ha creado otros 2 canales propios de comunicación: "El Foro de Quabit" ([www.quabit.es](http://www.quabit.es)) y su newsletter semanal "Las News de Quabit".
- Producción: QUABIT considera que las exigencias del mercado y la alta competitividad del sector inmobiliario exigen ofrecer elementos diferenciales

que están, en gran medida, afectos a la metodología de trabajo en los procesos esenciales de producción. QUABIT ha puesto en marcha el proceso de implantación de la metodología BIM (*Building Information Modeling*) en los procesos de diseño, construcción y gestión de sus proyectos. De hecho, QUABIT es la primera promotora española asociada a la *Building Smart Spanish Chapter*. El método BIM, mediante sus innovadoras ventajas en la interacción de los distintos agentes intervinientes y en el control del proyecto en todos sus aspectos de diseño, ejecución y gestión, permite la optimización del cumplimiento de plazos y costes (y una sensible reducción de estos) además de importantes mejoras en la calidad del producto.

No se han producido gastos específicamente asociados a la actividad de I+D en los últimos 3 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**

#### **Tendencias del sector en el que QUABIT ejerce la actividad**

En el apartado 6.2 del presente Documento de Registro se describe la evolución de los principales parámetros que caracterizan las tendencias del sector en el que QUABIT desarrolla su actividad.

#### **Tendencias recientes más significativas de Grupo QUABIT**

Durante el tiempo transcurrido del año 2018, el Grupo QUABIT sigue desarrollando su actividad en la misma línea que la seguida durante el año 2017 y que se caracteriza por:

- Inversiones en compra de suelo: En 2018, hasta la fecha de este Documento de Registro, el Grupo QUABIT ha firmado operaciones de compra de suelo finalista de uso residencial en Guadalajara y Madrid con una edificabilidad total de 60.155 m<sup>2</sup>t, para desarrollo de 484 viviendas.
- Proyectos en curso: A la fecha de este Documento de Registro, el Grupo QUABIT ha puesto en marcha 3 nuevos proyectos de promoción residencial con lo que cuenta con una cartera de 45 proyectos y 2.955 viviendas (42 proyectos y 2.551 viviendas a 31 de diciembre de 2017). De éstas, 775 están en fase de edificación (302 a 31 de diciembre de 2017), 610 en fase de comercialización (919 a 31 de diciembre de 2017), 650 en pre-comercialización (424 a 31 de diciembre de 2017) y 920 en fase de diseño

(906 a 31 de diciembre de 2017). El desarrollo de las obras de las promociones en fase de edificación va de acuerdo con el *planning* y está prevista la terminación durante el año 2018 de las obras de un total de 215 viviendas.

- Cartera comercial: El total de las preventas del primer trimestre del año 2018 ha sido de 132 viviendas, lo que sitúa el libro de pedidos en 605 viviendas a 31 de marzo de 2018 (frente a las 473 a 31 de diciembre de 2017). El importe de venta de esta cartera de pedidos asciende a 123 millones de euros.

## **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 en el sentido previsto en el apartado 13 del Anexo I del 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.

## **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 al artículo 19 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de 3 y un máximo de 15 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:

<b>Consejero</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter del cargo</b>	<b>Domicilio profesional</b>
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo-Dominical, designado por Grupo Rayet, S.A.	Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Coordinador	Independiente	Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero	Dominical, designado por Grupo Rayet, S.A.	Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Claudia Pickholz	Consejera	Independiente	Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no consejero	-	Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no consejera	-	Poeta Joan Maragall (antes 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 (2 independientes sobre 4 consejeros).

El Consejo de Administración de la Sociedad celebró un total de 15 sesiones en el año 2017.

#### 14.1.2 Comisión Ejecutiva

Los Estatutos Sociales, en su artículo 25, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 15, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de 3 miembros, la mayoría de los cuales deberán tener carácter no ejecutivo.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por las personas indicadas a continuación, aunque la misma se encuentra inactiva desde el ejercicio 2013, debido al comienzo de las tareas relacionadas con la reestructuración del endeudamiento de la Sociedad. El propio Consejo de Administración asumió dichas tareas de gestión y operativa diaria de la Sociedad.

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
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 <sup>a</sup> . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

No obstante lo anterior, una vez finalizado el citado procedimiento de reestructuración del endeudamiento y teniendo en cuenta la fase de expansión en la que actualmente se encuentra inmersa la Sociedad, está previsto que durante el ejercicio 2018 se reactive el funcionamiento de esta Comisión.

#### 14.1.3 Las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones y de Responsabilidad Social Corporativa

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de una Comisión de Auditoría con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en el artículo 28. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración establece, en su artículo 15.5 que el Consejo de Administración deberá nombrar en todo caso, una Comisión de Auditoría y una Comisión, o 2 comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

El desarrollo de las funciones de estas 2 comisiones se detalla en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que fue modificado y actualizado por última vez en el mes de diciembre de 2015.

El artículo 28 de los Estatutos Sociales establece que la Comisión de Auditoría deberá estar compuesta por un mínimo de 3 miembros, que deberán ser necesariamente consejeros no ejecutivos, 2 de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. La Comisión de Auditoría designará, de entre los consejeros independientes que formen parte de la misma, un Presidente.

El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá estar integrada por un mínimo de 3 miembros nombrados por el Consejo de Administración, debiendo ser todos ellos consejeros no ejecutivos y, al menos 2 de ellos, independientes. Su Presidente será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de la misma.

De conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Sociedades de Capital, la compañía cuenta con 2 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:

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

<b>Comisión de Nombramientos y Retribuciones</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D <sup>a</sup> . 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 <sup>a</sup> . 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 12 sesiones en el año 2017. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebró 11 sesiones en el año 2017.

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 8 directivos de la Sociedad, así como el Consejero Delegado quienes reportan directamente al Consejo de Administración.

#### Dirección profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Calle Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya) 1, 16<sup>a</sup> planta, C.P. 28020, Madrid

Nombre	Cargo	Nombramiento
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Febrero 2008
D. Javier Prieto Ruiz	Director General	Septiembre 2010
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	Director de Planificación y Auditoría	Nov. 2009
D. Miguel Ángel Herranz García	Director Administrativo-Financiero	Enero 2013
D <sup>a</sup> . Nuria Díaz Sanz	Directora de Asesoría Jurídica	Enero 2014
D <sup>a</sup> . Susana Gutiérrez García	Directora de Comunicación y Marketing	Julio 2010
D. Joaquín Joven Martínez	Director de Organización y RR.HH.	Enero 2010
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario General Jurídico y del Consejo de Administración	Julio 2017

### 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 los miembros de la alta dirección hayan sido, en cualquier momento durante los 5 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
<b>D. Félix Abánades López</b>	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	Fue Administrador Único
	Rayet Construcción, S.A.	NO	82,95% indirecta	Fue Administrador Único
	Rayet, S.A.	NO	80% directa	Presidente del Directorio (cargo vigente)
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	93% indirecta	Fue Administrador Único Fue Presidente y consejero
	Selenza Real Estate, S.L.	NO	20%	Administrador Único
	Actividades y Desarrollos G55, S.L.	NO	-	Fue consejero y Vicepresidente
	Rayet Medio Ambiente, S.L.	NO	95,49% 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% 99,99% indirecta	Fue Administrador Único

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	Rayet Hoteles, S.L. en Liquidación	NO	0,001% 99,99% indirecta	Fue Administrador Único
	La Esquina de Alvear, S.L. Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L.	NO	- 100% indirecta	Fue Representante persona física del Administrador Único Fue Representante persona física del Administrador Único Grupo Rayet, S.A.U.
	Parque las Cañas, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	SI	23,98% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Bulwin Investments, S.A.U. Quabit Quality Homes, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Assets, S.A.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	SI	21,70% indirecta	Es consejero
	Quabit el Vado, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Palmacés, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Veleta, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Aneto, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Premier, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Sant Feliu, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Casares, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	Quabit SUP-R6, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Alcarria, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Corredor Henares, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Distrito Centro, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Hortaleza, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Sureste, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Remate, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Moncloa, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Málaga, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Sur, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Norte, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Almanzor, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Teide, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñalara, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Naranjo, S.L.U.	SI	24,09% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Las Lomas de	SI	21,70%	Es Representante persona física

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	Flamenco, S.L.U.		indirecta	del Administrador Único
	Quabit Alovera, S.L.U.	SI	21,70% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	SI	21,70% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	SI	100%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	SI	100% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	SI	100% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	SI	100% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
<b>D. Alberto Pérez Lejonagoitia</b>	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	-	Representante persona física del consejero persona jurídica (cargo vigente)
	Rayet Hoteles, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue consejero
	Selenza Thalasso, S.L., en Liquidación	NO	-	Fue consejero
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	-	Representante persona física del consejero persona jurídica (cargo vigente)
	Rayet Geriátricos, S.L.U.	NO	-	Fue consejero
	Centro de Mayores Guadalajara, S.L.	NO	-	Fue Administrador Mancomunado
	Global Castilla La Mancha, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue representante persona física del Administrador Único
	Información y Comunicación Global, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue consejero
	Claudio Coello 67, S.L.	NO	-	Fue representante persona física del Administrador Único
				Fue consejero
				Fue Administrador Mancomunado

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
<b>D. Jorge Calvet Spinatsch</b>	Orange España, S.A. (antes, France Télécom España, S.A.)	NO		Fue consejero
	Jenner Renewables, S.L.	NO	60%	Administrador Único (cargo vigente)
	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.	NO	-	Fue Presidente y Consejero Delegado
<b>D<sup>a</sup>. Claudia Pickholz</b>	The Continuity Company, S.A.	NO	-	Fue Directora General
	Elsevier España, S.L.	NO	-	Fue Directora General
	Corporación Financiera Alba, S.A.	NO	-	Consejera independiente (cargo vigente)
<b>D. Javier Prieto Ruiz</b>	Residencial Golf Mar, S.L., en liquidación	NO		Fue representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
	Reyal Landscape, S.L.	NO	-	Fue Consejero
	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Único
	Alboraya Marina Nova, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Landscape Corsán, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Mancomunado
	Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Masía de Monte Sano, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Parque las Cañas, S.L.U.	SI	-	Fue representante persona física del Administrador Único
	Programas Actuación Baleares, S.L.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Mancomunado
	Residencial Nuevo Levante, S.L.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Es consejero
	El Balcón de las Cañas, S.L.U.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Único
<b>D. Miguel Ángel Clavel Villanueva</b>	Landscape Corsán, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Landscape Larcovi	SI	-	Es representante persona física

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación	Cargo o funciones
	Proyectos Inmobiliarios, S.L.			del consejero
<b>D. Miguel Ángel Herranz García</b>	Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Mancomunado
<b>D. Miguel Ángel Melero Bowen</b>	Disruptive Concepts, S.L.	NO	100%	Administrador Único
<b>D<sup>a</sup>. Nuria Díaz Sanz</b>	Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	NO	-	Fue Secretaria – No consejera
	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Es 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. 6 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<sup>a</sup>. 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. 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<sup>a</sup>. 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.
- **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, 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, 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. 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<sup>a</sup>. 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.

- **D. Miguel Ángel Melero Bowen:** Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster de Derecho de los Negocios en la Universidad Pompeu Fabra y Máster de Derecho Internacional (LL.M.) en la Universidad de Londres. Antes de incorporarse a QUABIT, desarrolló su carrera profesional en el despacho Cuatrecasas desde el año 1993 hasta 2017, donde llegó a ser socio de la firma en 2003, especializándose en el asesoramiento societario y mercantil a empresas españolas y multinacionales. Coordinó la apertura de la oficina del despacho en Casablanca entre 2006 y 2008, y dirigió la oficina de Nueva York de 2010 a 2014.

#### 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 5 años anteriores

Se hace constar que D. Félix Abánades López fue administrador único de Grupo Rayet, S.A., habiendo cesado en su cargo en fecha 17 de julio de 2017. Dicha sociedad, 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 de registro), 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, si bien la declaración de firmeza del concurso es de 9 de febrero de 2016, conforme a la diligencia de ordenación del Juzgado de lo Mercantil a la que ha tenido acceso QUABIT.

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 la sociedad participada Residencial Golf Mar, S.L., tal como se indica en el apartado 14.1.4. Dicha compañía fue disuelta y puesta 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 Lejonaogitia 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 5 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

Excepto lo previsto más abajo, 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 D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia durante el ejercicio 2017, son los siguientes:

<b>Sociedad</b>	<b>Actividad</b>	<b>Conflicto</b>
Rayet Construcción, S.A.	Contratación de obras y construcciones	Contratación por parte de la sociedad El Balcón de las Cañas, S.L.U de los servicios de la empresa Rayet Construcción, S.A. para la construcción en la parcela C1/1 del Sector SP-04, calle Eulalia Abaitúa de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 3.611 miles de euros.
Rayet Medioambiente, S.L.	Contratación de tareas de reparación en obra terminada	Contratación por parte de la Sociedad de los servicios de la empresa Rayet Medioambiente, S.L., para reparar las deficiencias a las que ha resultado condenada la compañía – consistentes, sobre todo en humedades y fisuras- que aquejan al edificio ubicado en la calle Fresneda nº 12-14 de Guadalajara. El coste total de los trabajos en 2017 asciende a 79 miles de euros.
Grupo Rayet, S.A.U.	Compra de suelos	Adquisición por parte de la Sociedad de 2 parcelas propiedad de Grupo Rayet, S.A.U. en el Sector I-15, en concreto las parcelas M14 y U9 de Alovera (Guadalajara). El importe de la transacción asciende a 3.895 miles de euros.

Grupo Rayet, S.A. U.	Compra y aportación de suelos con desembolso de acciones de QUABIT	Aportación a la Sociedad de determinados suelos finalistas propiedad de Grupo Rayet, S.A.U., como desembolso de nuevas acciones de QUABIT emitidas en el aumento de capital que fue objeto de aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017. El importe total de la transacción asciende a 29.762 miles de euros, de los cuales 20.833 miles de euros fueron aportados a la sociedad mediante aportación no dineraria y 8.929 miles de euros mediante contrato de compraventa.
----------------------	--	---

Además de las actividades que han generado situaciones de conflictos de interés que se resumen en el cuadro anterior, existen otras relaciones de índole comercial o contractual ente los titulares de participaciones significativas y QUABIT o su Grupo que se resumen en el siguiente cuadro:

<b>Sociedad</b>	<b>Actividad</b>	<b>Relación comercial o contractual</b>
Grupo S.A.U.	Rayet, Pagos de obras y construcciones	Pagos por Quabit Aguas Vivas, S.L.U., filial de QUABIT, a la citada Rayet Construcción, S.A. de las certificaciones de obra correspondientes a la construcción de un edificio sito en la Avenida del Vado, s/n, de Guadalajara, por importe de 6.972 miles de euros, que se corresponden a un contrato de ejecución de obra suscrito por la citada Quabit Aguas Vivas, S.L.U. con Rayet Construcción, S.A. antes de ser adquirida por QUABIT, y antes incluso de su transformación de sociedad cooperativa en sociedad de responsabilidad limitada
Grupo S.A.U.	Rayet, Prestación de servicios	Contratos de prestación de servicios informáticos (suministro de <i>software</i> , soporte técnico, así como servicio y mantenimiento de servidores y sistemas informáticos) contratados con la Sociedad de Servicios Integrales Cualificados, S.L.U., y prestación de servicios de limpieza de oficinas (labores de limpieza ordinaria diaria y semanal) con Rayet Medioambiente, S.L., sociedades dependientes de Grupo Rayet, S.A.U., por importe total de 240 miles de euros.
Grupo S.A.U.	Rayet, Suministro de material informático	Suministro de material ( <i>hardware</i> ) contratado con la Sociedad de Servicios Integrales Cualificados, S.L.U., sociedad dependiente de Grupo Rayet, S.A.U. por importe total de 64 miles de euros.
Grupo S.A.U.	Rayet, Gastos financieros de préstamos para compra de suelo	Pagos por Quabit Aguas Vivas, S.L.U., filial de QUABIT, a Rayet Construcción, S.A. y Restablo Inversiones de un total de 4 miles de euros en concepto de gastos financieros asociados al préstamo que Quabit Aguas Vivas, S.L.U. tenía concedido por estas sociedades, con carácter previo a la adquisición por Grupo QUABIT, para la adquisición del suelo en el que se desarrolla la promoción.

Por su parte, los conflictos de interés en los que se han encontrado los Altos Directivos durante el ejercicio 2017, son los siguientes:

**Alto Directivo****Conflicto**

D. Javier M. Prieto Ruiz

Selección por parte de la Sociedad del valorador de los activos de la compañía para el ejercicio 2017, donde un pariente de segundo grado de consanguinidad ocupa un cargo de relevancia.

Finalmente, se hace constar que el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 27.2.c) 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, en virtud del cual los miembros de su Consejo de Administración y los altos directivos no llevarán a cabo ninguna operación por su cuenta ni por cuenta de un tercero, directa o indirectamente, en relación con acciones o instrumentos de deuda de la Sociedad, o con instrumentos derivados u otros instrumentos financieros vinculados, durante un período limitado de 30 días naturales antes de la publicación de un informe financiero intermedio o de un informe anual que la Sociedad deba publicar de conformidad con lo previsto en la ley aplicable.

## **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 en su condición de tal será retribuido. La Junta General determinará la retribución total máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales, que será una cantidad*

*alzada determinada por la Junta General de Accionistas con carácter anual.*

*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. Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, dicho consejero y la Sociedad celebrarán un contrato que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las 2 terceras partes de sus miembros. El consejero en cuestión deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.*

*En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El consejero en cuestión no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato.*

*El contrato deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la Junta General."*

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 2017 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 28 de junio de 2017. Se resume a continuación el contenido básico de la misma.*

## **1. PRINCIPIOS GENERALES DE LA POLÍTICA DE REMUNERACIONES**

*La política de remuneraciones de la Sociedad se basa en el principio general de transparencia y está orientada hacia la generación recurrente de valor para la Sociedad y su grupo, buscando además el alineamiento de los intereses de sus empleados y accionistas con una gestión prudente de los riesgos inherentes a su negocio, todo ello en línea con la Recomendación 56 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas (el "**Código de Buen Gobierno**").*

*Para ello, la política retributiva de la Sociedad se basa en los siguientes principios:*

- *La creación de valor a largo plazo.*
- *Atraer, formar, promover, y retener a los mejores profesionales en su ámbito de actividad, recompensando la trayectoria profesional y la asunción de responsabilidad de sus empleados.*
- *Recompensar la consecución de resultados basados en una asunción prudente y responsable de riesgos.*
- *Contar con referencias de mercado a través de análisis realizados por compañías de reconocido prestigio líderes en el sector de consultoría de compensación.*

*A partir de estos principios generales, basados en las recomendaciones del Código de Buen Gobierno y en concreto en la Recomendación 56, la Sociedad define su política de remuneraciones considerando, además del necesario cumplimiento de la legalidad vigente, la adecuación a las mejores prácticas de mercado, habiendo incluido en ella elementos encaminados a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustar la remuneración a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la Sociedad.*

*Fruto de la labor de actualización y adaptación a las mejores prácticas del mercado, la presente Política de Remuneraciones mantiene, tal y como se incorporó en la política aprobada en el año 2015:*

- *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.*
- *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.*
- *La posibilidad de reducir, no abonar o rescatar retribuciones variables cuya percepción se encuentre diferida y sujeta 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 en su condición de tales (en adelante, "**Consejeros no Ejecutivos**") y el de los consejeros ejecutivos (en adelante, "**Consejeros Ejecutivos**").*

*Respecto a los Consejeros Ejecutivos se aplican los conceptos retributivos utilizados habitualmente por las sociedades cotizadas para remunerar a su alta dirección. A estos efectos, los Consejeros Ejecutivos cuentan con un sistema de remuneraciones que comprende:*

- *una retribución fija, que tiene en cuenta el nivel de responsabilidad de sus funciones, velando porque sea competitiva con la aplicada en funciones equivalentes en el conjunto de las principales promotoras españolas, y que constituye una parte relevante de su compensación total; 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.*

*Por lo que se refiere a los Consejeros no Ejecutivos, o consejeros en su condición de tales, su sistema de remuneraciones se basa en los criterios de responsabilidad, dedicación e incompatibilidades inherentes al cargo que desempeñan, consistiendo en una retribución fija que cuenta con los siguientes elementos:*

- *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”.*

Como novedad significativa respecto a la política retributiva seguida hasta la fecha en la Sociedad, se prevé la posible integración de los consejeros ejecutivos, en un sistema alternativo de pensiones, consistente en un complemento voluntario de jubilación por un importe a determinar por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones con el máximo equivalente a un 30% de la retribución total, fija y variable, que les corresponderá percibir en cada ejercicio. Dicho complemento de la pensión será pagadero a elección del consejero, en el año en que se produzca la jubilación o de forma diferida de acuerdo a la legalidad vigente, pudiéndose producir dicha jubilación a partir de los 65 años de edad o, en el caso de contar con una antigüedad en la Sociedad de más de 20 años, a partir de los 60 años de edad.

Asimismo, de acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros, 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 2017:

*”Presidente: 250.000 € /año*

*Vicepresidente: 110.000 € / año*

*Consejero Delegado: 500.000 € /año fija € (\*)*

*Consejeros Independientes: 66.000 € / año*

*Pertenencia a la comisión: 33.000 € / año*

*Presidencia de la comisión: 33.000 € / año (\*\*)*

*Consejero dominical: 33.000 € / año (\*\*\*)*

*Consejero Coordinador: 33.000 € / año (\*\*\*\*)*

*(\*) El cargo de Consejero Delegado contempla a partir del 1 de junio de 2017 una retribución anual por importe de 500.000 euros fijos, así como una cantidad variable de 400.000 euros, 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 (tampoco se duplica el adicional en caso de presidencia de comisión).*

*(\*\*\*) Los Consejeros Dominicales no perciben retribución adicional por pertenencia a 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 abril de 2017 aprobar una retribución máxima de hasta 1.200.000 de euros para el ejercicio 2017 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 270 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."*

Asimismo, y de conformidad con la vigente política de remuneraciones de los consejeros, está previsto que las remuneraciones variables no varíen mientras el Consejo de Administración no acuerde actualizarlas, dándose cuenta tales actualizaciones, en su caso, en el correspondiente Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros que se presentará a la consideración de la Junta

General conforme al artículo 541 de la Ley de Sociedades de Capital.

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración (por todos los conceptos):

<b>Concepto</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>Ejercicio 2017</b>
Retribución fija	919
Retribución variable	862 (1)
Otros	100
<b>Total remuneración</b>	<b>1.881</b>

(1) De este importe, 262 miles de euros corresponden a la retribución variable plurianual del Consejero Delegado, D. Félix Abánades López, correspondiente al incentivo por la firma de la primera línea de financiación con los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.

A continuación, se incluye un detalle de las retribuciones del año 2017 (en miles de euros):

<i>(En miles de euros)</i>					
<b>Consejero</b>	<b>Retribución fija</b>	<b>Retribución variable a corto plazo</b>	<b>Remuneración por pertenencia a Comisión</b>	<b>Otros</b>	<b>Total 2017</b>
Félix Abánades López	709	600	-	262 (1)	1.571
Jorge Calvet Spinatsch	114	-	40	-	154
Claudia Pickholz	60	-	40	-	100
Alberto Pérez Lejona	36	-	20	-	56
<b>Total</b>	<b>919</b>	<b>600</b>	<b>100</b>	<b>262</b>	<b>1.881</b>

(1) El importe de 262 miles de euros corresponde a la retribución variable plurianual del Consejero Delegado, D. Félix Abánades López, correspondiente al incentivo por la firma de la primera línea de financiación con los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.

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 QUABIT.

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 y 28 de junio de 2017, como la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para los ejercicios 2016 y 2017, en su condición de tales.

Los consejeros no han percibido en 2017 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:

<b>Concepto</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>Ejercicio 2017</b>
Total remuneración	1.099.802

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 28 de junio de 2017 se aprobó un plan de incentivos (el "**Plan de Incentivos**") que contemplaba la posibilidad de concesión de opciones sobre acciones, entrega de acciones, el abono de una determinada cantidad en metálico vinculada al incremento del valor de las acciones de la Sociedad, o una combinación de las anteriores. La citada Junta General de accionistas acordó asimismo dejar sin efecto el acuerdo de 28 de junio de 2009, que otorgaba autorización al Consejo para establecer un plan de incentivos consistente en la entrega de acciones, opciones sobre acciones, metálico, o una combinación de las anteriores, que no llegó a ser ejecutado.

El Plan de Incentivos tiene las siguientes características básicas:

- a) Las personas beneficiarias del Plan de Incentivos serán determinadas entre las que componen los colectivos de directivos y administradores (tanto de la Sociedad como de sus sociedades filiales) vinculadas en virtud de la relación

jurídica laboral ya en virtud de relación jurídica mercantil. Asimismo, podrán ser determinados como beneficiarios del Plan de Incentivos los empleados de la Sociedad y de sus filiales.

- b) El número máximo de acciones que podrán ser objeto de entrega a los beneficiarios, incluidos los administradores, será de hasta 2.950.000 acciones, correspondientes aproximadamente al 4% del capital social actual de la Sociedad en el momento de la aprobación del Plan de Incentivos (2,66% en el momento de la verificación de este Documento de Registro).
- c) El periodo de duración del Plan de Incentivos será de un máximo de 7 años a contar desde el establecimiento del Plan.
- d) El precio de adquisición de las acciones objeto del Plan de Incentivos por parte de los beneficiarios no podrá ser inferior a 2,25 euros por acción. En caso de que la liquidación del Plan de Incentivos sea mediante abono de cantidades en metálico, el importe a percibir por el beneficiario será igual a la cantidad que resulte de multiplicar el número de acciones de referencia asignadas, por la diferencia positiva entre el precio de las acciones de la sociedad en el momento de establecer el Plan de Incentivos y el valor de las acciones que se tome como referencia, el cual se indica a continuación.
- e) El valor de referencia de las acciones se determinará como la media aritmética de la cotización en los 90 días hábiles bursátiles anteriores a la fecha de entrega de las acciones, o en caso de opciones, a la fecha de ejercicio de las mismas.
- f) Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza al Consejo de Administración de la Sociedad a dar entrada en el Plan de Incentivos a nuevos directivos, consejeros, y en su caso empleados, que se incorporen a la Sociedad con posterioridad a la adopción de este acuerdo, siempre que el número máximo de acciones destinadas al Plan de Incentivos no se aumente en más de un 25%.
- g) Los derechos concedidos a los beneficiarios en virtud de este Plan de Incentivos podrán sufrir ajustes durante su vigencia, tanto en el número de acciones como en el precio por acción, por la concurrencia de cualesquiera de las circunstancias que a continuación se indican y siempre que dicho ajuste sea de forma proporcional a la causa que lo motive:
  - i. Un cambio en las acciones en circulación por razón de aumentos o reducción de capital, desdoblamiento, agrupación, canje o cualquier otra reclasificación, una emisión gratuita o una devolución de aportaciones.

- ii. Recapitalización, fusión, escisión, combinación o intercambio de acciones u otro cambio social o reestructuración que afecte a la valoración de las acciones.

Igualmente, en la Junta General celebrada el 28 de junio de 2017 se aprobó facultar 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 de Incentivos con las más amplias facultades al respecto, en los términos y condiciones que estime dicho órgano, siendo previsible que se apruebe en el primer semestre del año 2018.

A los efectos oportunos, se hace constar que no está previsto que el citado Plan de Incentivos incluya como beneficiarios a los consejeros independientes, que no obtendrán ninguna remuneración que el Consejo de Administración determine en virtud del citado Plan de Incentivos.

#### **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, la Sociedad ha suscrito un contrato de seguro 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, cuya prima ha ascendido a 219.000 euros en el año 2017.

### **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 <sup>a</sup> . Claudia Pickholz	Consejera	07/02/2008	26/06/2014	26/06/2020

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 4 años (es decir, hasta el 26 de junio de 2018 en todos los casos), 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 3 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 2 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, con base en el salario fijo percibido por el Consejero Delegado a la fecha de aprobación este Documento de Registro es de 1.000.000 euros.

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

#### 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:

<b>Comisión de Auditoría</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D. Jorge Calvet Spinatsch	Presidente	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Dominical
D <sup>a</sup> . Claudia Pickholz	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D <sup>a</sup> . 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 3 miembros y que exclusivamente estará compuesta por consejeros no ejecutivos.

Al menos 2 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. D. 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 independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada 4 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 2 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 la misma.
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, corresponderá a la Comisión de Auditoría:*

- (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:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D <sup>a</sup> . 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 <sup>a</sup> . 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 3 miembros, debiendo ser todos ellos consejeros no ejecutivos y, al menos 2 de los miembros 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 2 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 Reglamento del Consejo de Administración.
8. Revisar periódicamente y 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; garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad.
  - 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 de Nombramientos y Retribuciones.
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.

### 16.3.3 La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa

Con carácter adicional, tras la aprobación en el Consejo de Administración de 6 de julio de 2016 de la Política de Responsabilidad Social Corporativa de la Sociedad, se procedió a la creación de una Comisión de Responsabilidad Social Corporativa como órgano interno permanente, con funciones consultivas y facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, presidido por la consejera independiente D<sup>a</sup> Claudia Pickholz, y en el que participan como vocales las personas que en cada caso ostenten la Dirección General de Negocios, la Dirección de Recursos Humanos y la Dirección de Comunicación.

Las competencias de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa son fundamentalmente: la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad y de las políticas corporativas adoptadas por el Consejo, la supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas, la evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, el seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento, en especial de la política de igualdad, diversidad y conciliación.

Dicha comisión celebró 2 reuniones en el año 2017.

### **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 de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas vigente, a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad cumplía 53 recomendaciones, y cumplía parcialmente o incumplía 5 (las recomendaciones 5, 7, 13, 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:

- 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 2016 como en el 2017. La Sociedad aplica en esta materia el importe máximo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

- Por lo que respecta a la recomendación 7, que prevé que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de juntas generales de accionistas, en el año 2017 la Sociedad publicó información en redes sociales acerca de los resultados de la Junta General simultáneamente a su celebración, pero no transmitió esta en directo mediante *streaming* en web.
- 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 5 ni superior a 15 miembros, la Sociedad cuenta con 4 consejeros a 31 de diciembre de 2017 tras ajustar su dimensión a su situación actual en el año 2012.
- Respecto a la recomendación 57, en ella se 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 2017, todos los consejeros (no sólo los ejecutivos) podrían recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad. Pese a esta previsión, no se han satisfecho en 2017 ni nunca en años anteriores tales remuneraciones variables o en acciones, opciones o derechos a los consejeros no ejecutivos, sin perjuicio de la aprobación del Plan de Incentivos, tal y como se describe en el apartado 15.1.2 del presente Documento de Registro.
- 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, en 2017 se ha satisfecho remuneración variable alguna en acciones o instrumentos financieros referenciados a su valor.

## 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 3 últimos ejercicios:

<b>N.º medio de empleados del Grupo (Plantilla media)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Dirección	7	7	6
Jefes y técnicos	22	14	13
Administración	14	13	12
Auxiliares	2	2	2
<b>Total Grupo QUABIT</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>33</b>

A continuación se incluye un desglose por categoría y género de la plantilla final a 31 de diciembre de cada uno de los 3 últimos ejercicios:

<b>N.º de empleados del Grupo a la fecha</b>	<b>31/12/2017</b>		<b>31/12/2016</b>		<b>31/12/2015</b>	
	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
Dirección	2	5	2	5	2	4
Jefes y técnicos	13	15	6	10	7	6
Administración	12	4	10	5	7	5
Auxiliares	1	2	1	1	1	1
<b>Total Grupo QUABIT</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>16</b>

De los empleados a 31 de diciembre de 2017 había 8 empleados eventuales.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo QUABIT cuenta con una plantilla total de 62 empleados.

### 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:

<b>Consejero</b>	<b>Nº Directo</b>	<b>Nº Indirecto</b>	<b>Nº Total</b>	<b>Total %</b>
D. Félix Abánades López	792.624	25.858.422	26.651.046	24,09%
D. Jorge Calvet Spinatsch	220	-	220	0,0%
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	35.915	-	35.915	0,03%
D <sup>a</sup> . Claudia Pickholz	366	-	366	0,0%
<b>Total</b>	<b>829.125</b>	<b>25.858.422</b>	<b>26.687.547</b>	<b>24,12%</b>

<b>Directivo</b>	<b>Títulos</b>	<b>Total %</b>
D. Miguel Ángel Melero Bowen	7.847	0,0%
D. Javier Manuel Prieto Ruiz	6.482	0,0%
D <sup>a</sup> . Nuria Díaz Sanz	2.296	0,0%
D. Miguel Ángel Herranz García	1.061	0,0%
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	1.513	0,0%
D <sup>a</sup> . Susana Gutierrez	456	0,0%
D. Joaquín Joven Martínez	388	0,0%
<b>Total</b>	<b>20.043</b>	<b>0,0%</b>

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 aprobó los términos y condiciones del Plan de Incentivos al que se hace referencia en el apartado 15.1.2 del presente Documento de Registro y que está pendiente de determinación y aprobación por parte del Consejo de Administración. Para mayor detalle, véase el apartado 17.3 siguiente de este Documento de Registro.

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

No existe a la fecha del presente Documento de Registro ningún acuerdo de participación ni para promover la participación de los empleados en el capital de la Sociedad. Ello no obstante, la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 aprobó facultar 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 de Incentivos con las más amplias facultades al respecto, en los términos y condiciones que estime dicho órgano.

El Consejo de Administración no ha aprobado el Plan de Incentivos a la fecha del presente Documento de Registro, siendo previsible que se apruebe en el primer semestre del año 2018.

## **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 (1)	792.624	25.858.422 (1)	26.651.046	24,09%
JULIUS BAER GROUP, LTD.	-	8.014.129 (2)	8.014.129	7,24%
D. Francisco García Paramés	-	5.454.363 (3)	5.454.363	4,93%
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	4.267.740	-	4.267.740	3,86%
D. Pedro Gaviria Alday	-	3.562.500 (4)	3.562.500	3,22%
<b>TOTAL</b>	<b>5.060.364</b>	<b>42.889.414</b>	<b>47.949.778</b>	<b>43,34%</b>

- (1) La titularidad indirecta de D. Félix Abánades López es a través de Restablo Inversiones, S.L.U. Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción, S.A. 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. Esta última entidad es titular del 82,95% de Rayet Construcción, S.A.
- (2) La titularidad indirecta de Julius Baer Group, LTD es a través de Kairos Pegasus Fund, S.A. (titular directo de un 4,009%), Kairos Pegasus, S.A. y Kairos International SICAV (titular directo de un 3,031%).
- (3) La titularidad indirecta de D. Francisco García Paramés es a través de AZ Multi Asset – Best Value, Cobas Iberia, F.I., Cobas Selección, F.I. (titular directo de un 3,076%), Cobas Lux SICAV, Cobas Globa, F.P. y Cobas Mixto Global, F.P.
- (4) La titularidad indirecta de D. Pedro Gaviria Alday es a través de Ondobide, S.A.

## **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 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 de Administración 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**

#### ***Introducción***

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, el Consejo de Administración se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas o miembros del Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital y, en general, cualquier operación vinculada. 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.

#### ***Resumen general***

Las citadas operaciones vinculadas pueden diferenciarse por categorías entre operaciones vinculadas históricas, compras o aportaciones de suelos, y prestaciones de servicios.

##### *a) Operaciones vinculadas históricas*

La mayor parte del importe correspondiente a los saldos por operaciones vinculadas reflejadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica prevista en este Documento de Registro, 2.946 miles de euros, corresponde al valor actualizado de la cuenta financiera mantenida con Grupo Rayet, S.A.U., resultante de las condiciones que quedaron aprobadas en el convenio de acreedores de esta sociedad. La sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. ganó eficacia en febrero de 2016. Por esta razón, la Sociedad registró en ese momento la baja del nominal del importe a cobrar manteniendo

únicamente la parte recuperable, 3.294 miles de euros, cuyo valor actualizado a 31 de diciembre de 2017, son los citados 2.946 miles de euros (2.955 miles de euros a 31 diciembre 2016). Este registro no tuvo ningún impacto en los resultados consolidados del Grupo QUABIT en el año 2016 dado que la totalidad del importe dado de baja se encontraba deteriorado a 31 de diciembre de 2015. Dicha cuenta financiera provenía de (i) diversas operaciones realizadas entre QUABIT y Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades vinculadas a la misma, cuyo origen data de 31 de diciembre de 2008 o fechas anteriores, con anterioridad a la condición de Grupo Rayet, S.A.U. como accionista de referencia de QUABIT, y cuyo saldo fue reduciéndose según distintos acuerdos de cancelación de deuda; y (ii) cantidades a cobrar a la Unión Temporal de Empresas, denominada en abreviatura UTE I-15 de Alovera de la que QUABIT traspasó en 2012 su participación del 19,85% a Rayet Medio Ambiente, S.L., sociedad dependiente de Grupo Rayet, S.A.U.

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 ascendía a 2.869 miles de euros.

*b) Operaciones vinculadas correspondientes a compras o aportaciones de suelos*

En un segundo grupo de operaciones vinculadas reflejadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica prevista en este Documento de Registro se encuentran las correspondientes a las adquisiciones de suelos, por compra o aportación, de QUABIT a Grupo Rayet, S.A.U.

Grupo Rayet, S.A.U., es una sociedad que opera fundamentalmente como holding del grupo promotor y constructor que lleva su nombre, y del que formaban parte históricamente como sociedades operativas, directa o indirectamente, Rayet Promoción, S.L. y Rayet Construcción, S.A.

Tras la venta de Rayet Promoción, S.L. a QUABIT (entonces Astroc) y su posterior integración en la Sociedad mediante la fusión de 2008 descrita en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, Grupo Rayet, S.A.U. abandonó casi en su totalidad la actividad de promoción, que pasó a realizarse a través de Quabit. En consonancia con lo anterior, la titularidad de suelos por parte de Grupo Rayet, S.A.U. quedó reducida a la tenencia de determinados suelos que en su momento fueron excluidos de la operación de venta por no considerarse estratégicos por parte de QUABIT. En concreto, los suelos sitios en Alovera tuvieron que ser recomprados por Grupo Rayet, S.A.U. No obstante, los suelos titularidad de Grupo

Rayet, S.A.U. sitios en Alovera fueron aportados en el contexto de la operación de aumento de capital con cargos a aportaciones no dinerarias, tal y como se describe más abajo.

En dicho periodo se han producido dos siguientes operaciones, ambas en el año 2017:

- Una primera operación, que puede calificarse como ordinaria en el curso de los negocios, consistente en la adquisición por parte de la compañía de dos parcelas propiedad de Grupo Rayet, S.A.U. en el Sector I-15 de Alovera (Guadalajara), en concreto las parcelas M14 y U9, por importe de 3.895 miles de euros.
- Una segunda operación que excedía de las operaciones que pueden calificarse de ordinarias, consistente en el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias acordado en relación con el cuarto punto del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017.

En base a dicha operación, que a los efectos oportunos fue objeto también de autorización conforme a los artículos 229.1 a) y 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital conforme al punto tercero del orden del día de la misma Junta General Extraordinaria de Accionistas, Grupo Rayet, S.A.U. procedió a transmitir a QUABIT la práctica totalidad de los suelos de su titularidad en el término municipal de Alovera, por un importe de 29.762 miles de euros, de los que 8.929 miles de euros fueron satisfechos en efectivo directamente por la sociedad filial que devino titular de la plena propiedad sobre los suelos (Quabit Alovera, S.L.U.), y 20.833 miles de euros fueron satisfechos mediante la entrega de 10.416.734 acciones de QUABIT emitidas en la ejecución del referido aumento de capital. Tras dicha operación, cuya ejecución tenía como resultado una drástica reducción de las situaciones de conflicto de interés o competencia potencial entre ambas sociedades, Grupo Rayet, S.A.U. conserva una posición residual en la titularidad de suelos en dicho sector, que no obstante podría verse incrementada dada la posición que ostenta de agente urbanizador en el mismo.

A efectos de evitar posibles situaciones futuras de conflicto de interés o potencial competencia en el ámbito del citado término municipal de Alovera, Grupo Rayet, S.A.U. ha asumido el compromiso de ofrecer a la Sociedad cualquier oportunidad de promoción que pudiera surgir en dicho sector en el futuro, y ello con independencia de la envergadura o naturaleza del proyecto, a efectos de que QUABIT pueda analizar la citada oportunidad y asumir, en su caso, dicha promoción con carácter preferente a Grupo Rayet,

S.A.U.

El proceso comenzaría con la comunicación de Grupo Rayet, S.A.U. a QUABIT de cualquier potencial actividad de promoción que pudiera surgir en el término municipal de Alovera. La citada comunicación contendrá todos los detalles necesarios para que QUABIT pueda llevar a cabo una evaluación correcta de la potencial oportunidad.

QUABIT dispondrá de un plazo de 15 días hábiles desde la recepción de la comunicación con los detalles de la oportunidad en cuestión, para analizar la documentación con las distintas áreas internas que intervienen en el proceso y tomar una decisión al respecto.

Dicha decisión deberá ser comunicada a Grupo Rayet, S.A.U. por parte de QUABIT en el citado plazo máximo de 15 días hábiles. En el supuesto de que QUABIT opte por llevar directamente a cabo la actividad de promoción, Grupo Rayet, S.A.U. deberá hacer sus mejores esfuerzos para posicionar a QUABIT como promotor del citado proyecto, suministrándole toda la información necesaria a estos efectos. Una vez que haya realizado estas actuaciones, Grupo Rayet, S.A.U. se abstendrá de intervenir o participar de cualquier manera en el proyecto de que se trate.

Sólo en el supuesto en el que QUABIT opte por rechazar la citada oportunidad o no conteste en el citado plazo de 15 días hábiles, Grupo Rayet, S.A.U. podrá llevar a cabo esa promoción en concreto.

Grupo Rayet, S.A.U. cumplirá el citado proceso de forma individualizada, cada vez que surja una oportunidad de promoción en Alovera.

Fuera de dicho término municipal de Alovera, Grupo Rayet, S.A.U. no tiene entre sus activos suelos cuyo desarrollo pudiera entrar en competencia con las actividades de QUABIT, ni realiza ni prevé realizar actividades de promoción u otras que puedan entrañar dicha competencia efectiva con las actividades de la Sociedad.

*c) Operaciones vinculadas correspondientes a prestaciones de servicios*

Finalmente, el tercer grupo de operaciones vinculadas reflejadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica prevista en este Documento de Registro corresponde a las prestaciones de servicios de empresas vinculadas a Grupo Rayet, S.A.U. Dichas operaciones comprenden fundamentalmente:

- Contratación de la ejecución de obras con Rayet Construcción, S.A., sociedad dependiente de Grupo Rayet, S.A.U., conforme al procedimiento

que se detalla al final de este apartado, conforme al siguiente detalle:

- la adjudicación en el año 2015 por Iber Activos Inmobiliarios, S.L., filial de QUABIT, de los servicios de construcción de las obras en la promoción identificada como Fase III del Edificio Parque de los Tilos III en Zaragoza, por importe de 3.843 miles de euros; y
  - la adjudicación en el año 2017 por El Balcón de las Cañas, S.L.U., filial de QUABIT, de los servicios de construcción en la parcela C1/1 del Sector SP-04, calle Eulalia Abaitúa de Guadalajara por importe de 3.611 miles de euros.
- 
- Pagos por Quabit Aguas Vivas, S.L.U., filial de QUABIT, a la citada Rayet Construcción, S.A. de las certificaciones de obra de un edificio sito en la Avenida del Vado, s/n, de Guadalajara, por importe de 7.601 miles de euros (629 miles de euros en 2016 y 6.972 miles de euros en 2017) que se corresponden a un contrato de ejecución de obra suscrito por la citada Quabit Aguas Vivas, S.L.U. con Rayet Construcción, S.A. antes de ser adquirida por QUABIT, y antes incluso de su transformación de sociedad cooperativa en sociedad de responsabilidad limitada.
  - Alquileres de oficinas, servicios auxiliares y consultoría, arrendamiento para uso distinto de vivienda de oficinas sitas en Madrid y Guadalajara, por importe total de 204 miles de euros.
  - Trabajos de repasos, reparaciones y limpieza en promociones o activos en patrimonio, contratados con Rayet Medioambiente, S.L., sociedad dependiente de Grupo Rayet, S.A.U., por importe total de 298 miles de euros.
  - Contratos de prestación de servicios informáticos (suministro de *hardware* y *software*, soporte técnico, así como servicio y mantenimiento de servidores y sistemas informáticos), contratados con la Sociedad de Servicios Integrales Cualificados, S.L.U., sociedad dependiente de Grupo Rayet, S.A.U. por importe total de 694 miles de euros.
  - Prestación de servicios de limpieza de oficinas (labores de limpieza ordinaria diaria y semanal) con la citada Rayet Medioambiente, S.L. y otros servicios recurrentes de reducida cuantía (inserciones publicitarias en el Diario Nueva Alcarria, empresa dependiente de Grupo Rayet, S.A.U.), por un importe total de 336 miles de euros.

Adicionalmente, constan en la contabilidad como saldos por operaciones vinculadas determinados importes adeudados por la citada Rayet Construcción, S.A. a QUABIT

por reclamaciones relativas a reparaciones de obras ejecutadas por la misma, derivadas en su mayoría de obras ejecutadas con anterioridad a la fusión en el año 2008 de Rayet Promoción, S.L. con la Sociedad.

***Proceso de adjudicación. Adjudicaciones de obras realizadas a Rayet Construcción, S.A.***

La Sociedad lleva a cabo procesos de licitación y adjudicación de obras en la totalidad de las promociones que desarrolla. El número de empresas constructoras invitadas a la licitación de obra varía en función fundamentalmente del importe teórico de adjudicación, oscilando normalmente entre 5 y 8 empresas constructoras.

El proceso comienza con una primera convocatoria de licitación con la totalidad de las empresas constructoras invitadas, concediendo un plazo para la recepción de ofertas que normalmente es de 15 días. Una vez recibidas las ofertas y comprobado que en ellas se han considerado las indicaciones del pliego de condiciones del concurso, se elabora un cuadro comparativo de las ofertas. Normalmente, se convoca una segunda convocatoria de licitación a la que se invita a las empresas con ofertas más interesantes desde el punto de vista económico y de análisis de proyecto y que respondan de mejor manera a los criterios de adjudicación planteados. Esta segunda vuelta se realiza siempre con un mínimo de dos constructoras. Una vez analizados los resultados de esta segunda vuelta, se decide optar por la empresa constructora que mejor se haya adoptado a los criterios de adjudicación. Como último paso del proceso, desde el Departamento Técnico se propone a la Dirección General la adjudicación de los trabajos a la empresa finalista a través del informe de adjudicación de obras. En dicho informe, se recoge el resumen de todo el proceso de adjudicación, el cuadro comparativo de las ofertas, la documentación enviada a los licitadores y una copia de cada una de las ofertas recibidas.

Cuando entre los finalistas de un proceso de licitación se encuentra una empresa constructora que sea una parte vinculada de la Sociedad, sus directivos o consejeros, o que pueda encontrarse en situación de conflicto de interés, con carácter previo a la adjudicación se somete la operación a la consideración y, en su caso, aprobación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, conforme al artículo 18 b)(xviii) del Reglamento del Consejo de Administración, tiene atribuidas en Quabit las competencias en materia de información y toma de decisiones en relación con las transacciones con partes vinculadas o que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, tendentes a su aprobación o denegación. La Comisión delibera y adopta, en su caso, las decisiones de aprobar o denegar con, en su caso, la abstención expresa del Consejero que pudiera estar afectado por la situación de conflicto de interés respecto de la concreta adjudicación.

En 2018 se ha producido la contratación de la ejecución de obras con Rayet Construcción, S.A en relación con 3 promociones tal como se detalla al final del presente apartado 19.

En relación con las adjudicaciones de obra del año 2017, las cuales ascendieron a un volumen total de 26.411 miles de euros en 4 promociones, 3.611 miles de euros fueron adjudicadas a Rayet Construcción, S.A. en 1 promoción, lo que supone un 13,67% del volumen total (un 34,9% si se tienen en cuenta los pagos correspondientes a la promoción de Quabit Aguas Vivas, S.L. Fase 1 V.P en la que la contratación de Rayet Construcción, S.A. era previa a la compra por QUABIT de la citada Quabit Aguas Vivas, S.L.). En relación con el primer semestre del año 2018, la previsión de adjudicación es de 99.000 miles de euros, de los cuales a Rayet Construcción, S.A. se la han adjudicado obras por importe de 32.200 miles de euros (siendo fundamentalmente adjudicaciones en Guadalajara en atención a su especial experiencia en esa área geográfica, e incluso en dicha zona se ha adjudicado una licitación a otra constructora), mientras que a otras constructoras se les han adjudicado hasta la fecha 15.000 miles de euros. De los 51.700 miles de euros que estarán en concurso a la fecha del Documento de Registro, Rayet Construcción, S.A. solo está invitada a una licitación más. En consecuencia, dicha sociedad no podría superar el 41% del volumen semestral correspondiente al primer semestre de 2018.

### ***Saldos con partes vinculadas del periodo cubierto por la información financiera histórica***

A continuación, se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de QUABIT durante el periodo de información histórica, 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 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.

### **Saldos con partes vinculadas 2017**

En la siguiente tabla se desglosan los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017. Los importes que se recogen en la misma son valores brutos, es decir, sin descontar el deterioro registrado, en su caso.

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE´s	Asociadas	Personal Clave	Total
<b>ACTIVO</b>					
Activos financieros no corrientes	3.093.560	-	-	-	<b>3.093.560</b>
Activos financieros corrientes	4.721	48.966.072	8.436.444	-	<b>57.407.237</b>
Deudores comerciales	720	-	-	-	<b>720</b>
	<b>3.099.001</b>	<b>48.966.072</b>	<b>8.436.444</b>	-	<b>60.501.517</b>
<b>PASIVO</b>					
Pasivos financieros corrientes (Nota 19)	172.796	1.028	77.500	-	<b>251.324</b>
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	560.000	<b>560.000</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.752.702	-	-	-	<b>2.752.702</b>
	<b>2.925.498</b>	<b>1.028</b>	<b>77.500</b>	<b>560.000</b>	<b>3.564.026</b>

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

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE´s	Asociadas	Personal Clave	Total
<b>ACTIVO</b>					
Activos financieros no corrientes	3.093.560	-	-	-	<b>3.093.560</b>
Activos financieros corrientes	4.721	7.725.909	-	-	<b>7.730.630</b>
Deudores comerciales	720	-	-	-	<b>720</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.099.001</b>	<b>7.725.909</b>	-	-	<b>10.824.910</b>

**Activos financieros no corrientes. Grupo Rayet, SAU y sociedades dependientes**

Como se ha indicado anteriormente, la mayor parte de este importe, 2.946 miles de euros (2.955 miles de euros a 31 diciembre 2016), corresponde al valor actualizado de la cuenta financiera mantenida con Grupo Rayet, S.A.U., resultante de las condiciones que quedaron aprobadas en el convenio de acreedores de esta sociedad. Este registro no tuvo ningún impacto en los resultados consolidados del Grupo QUABIT en el año 2016 dado que la totalidad del importe dado de baja se encontraba deteriorado a 31 de diciembre de 2015.

No se han producido variaciones en el año 2017 salvo el registro de la actualización

de la cuenta a cobrar correspondiente al año transcurrido.

### **Activos financieros corrientes Acuerdos Conjuntos y UTE`s y asociadas**

A continuación se detallan los importes nominales y de deterioro de estos activos financieros.

<b>Concepto</b>	<b>Saldo bruto</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Importe Neto</b>
<i>(En euros)</i>			
Cuenta corriente Programa Actuación de Baleares, S.L (PAB)	7.196.140	-	7.196.140
Créditos partic. LANDSCAPE GRUPO LAR	9.342.666	(9.342.666)	0
Créditos partic. LANDSCAPE LARCOVI	32.100.001	(31.897.497)	202.504
Cuenta corriente LANDSCAPE CORSAN S.L	755	-	755
Intereses a C/P del PAB	11.677	-	11.677
<b>Activos financieros corrientes (negocio conjunto)</b>	<b>48.651.239</b>	<b>(41.240.163)</b>	<b>7.411.076</b>
Cuenta corriente UTE Iriepal	300.370	-	300.370
Cuenta corriente Integración UTE Rayet (Sigüenza)	14.052	-	14.052
Cuenta corriente Integración UTE El Ruiseñor	411	-	411
<b>Activos Financieros Corrientes (UTE´S)</b>	<b>314.833</b>	-	<b>314.833</b>
<b>Activos financieros corrientes - Negocios Conjuntos y UTE,s</b>	<b>48.966.072</b>	<b>(41.240.163)</b>	<b>7.725.909</b>
Crédito participativo - Nova Panorámica	400.000	(400.000)	-
Crédito ordinario - Nova Panorámica	3.747.918	(3.747.918)	-
Crédito ordinario - Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	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)	-
<b>Activos financieros corrientes- Asociadas</b>	<b>8.436.444</b>	<b>(8.436.444)</b>	-

No se han producido variaciones relevantes en el año 2017 ni en el saldo bruto (incremento de 147 euros) ni en el deterioro (8 euros, sin variación).

Los saldos derivan de préstamos, generalmente de tipo participativo, a Acuerdos Conjuntos, UTE´s y Asociadas, que fueron la fórmula utilizada por los socios para la financiación de las inversiones (normalmente compra de suelo) necesarias para el arranque de las actividades.

### **Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar. Grupo Rayet, SAU y sociedades dependientes**

El saldo corresponde a las facturas pendientes de pago por las obras de edificación de promociones que está realizando la sociedad Rayet Construcción, S.A. y de la adquisición de suelos en Alovera (Guadalajara) realizada en diciembre de 2017 a Grupo Rayet, S.A.U.

### Transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2017

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	22.429.981	-	-	<b>22.429.981</b>
Aprovisionamientos	22.126.490	-	-	<b>22.126.490</b>
Otros gastos de explotación	239.665	-	-	<b>239.665</b>
Adquisición Inmovilizado	63.826	-	-	<b>63.826</b>
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-
Ingresos financieros	-	4.208	-	<b>4.208</b>
Gastos financieros	7.150	-	-	<b>7.150</b>
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	1.881.080	<b>1.881.080</b>
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	1.099.802	<b>1.099.802</b>

#### Aprovisionamientos

Del importe total recogido en este apartado (22.126 miles de euros), 12.861 miles de euros corresponden a la adquisición y acondicionamiento de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara) para la promoción de nuevas viviendas, 9.173 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2017 de 2 promociones localizadas en la provincia de Guadalajara, cuyas obras de edificación están siendo ejecutadas por la sociedad Rayet Construcción, S.A. y 91 miles de euros correspondiente a los repasos y reparaciones de inmuebles terminados.

Los Otros Gastos de explotación corresponden, fundamentalmente, a servicios informáticos y de limpieza.

#### Saldos con partes vinculadas 2016

En la siguiente tabla se desglosan los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016. Los importes que se recogen en la misma son valores brutos, es decir, sin descontar el deterioro registrado, en su caso.

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTES	Asociadas	Personal Clave	Total
<b>ACTIVO</b>					
Activos financieros no corrientes	3.089.596	-	-	-	<b>3.089.596</b>
Activos financieros corrientes	-	48.965.925	8.436.444	-	<b>57.402.369</b>
Deudores comerciales	720	-	-	-	<b>720</b>

<b>TOTAL</b>	<b>3.090.316</b>	<b>48.965.925</b>	<b>8.436.444</b>	<b>-</b>	<b>60.492.685</b>
<b>PASIVO</b>					
Pasivos financieros no corrientes	858.193	-	-	-	<b>858.193</b>
Pasivos financieros corrientes	107.281	1.028	-	272.912	<b>381.221</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	808.269	-	-	138.718	<b>946.987</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.773.743</b>	<b>1.028</b>	<b>-</b>	<b>411.630</b>	<b>2.186.401</b>

***Activos financieros no corrientes. Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes***

La mayor parte de este importe, 2.941 miles de euros, corresponde al valor actualizado de la cuenta financiera mantenida con Grupo Rayet, S.A.U., cuyo origen se comentaba anteriormente en la explicación de los saldos a 31 de diciembre de 2017. En el año 2016, fecha en la que ganó eficacia la sentencia de salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U., la Sociedad procedió a ajustar la cuenta financiera al importe fijado en el convenio de acreedores. Este ajuste no produjo efectos en la Cuenta de Resultados Consolidada del año 2016, dado que a 31 de diciembre de 2015 la cuenta a cobrar estaba deteriorada, de forma que su valor neto de deterioro se correspondía con el importe recuperable.

***Activos financieros corrientes Acuerdos Conjuntos y UTE`s y asociadas***

El origen de estos saldos es el explicado en los saldos a 31 de diciembre de 2017. La composición a esta fecha era prácticamente la misma que la desglosada dicho año 2017 (solo hay una diferencia de 147 euros en el valor bruto). La única variación relevante que se produjo en el año 2016 fue la baja del nominal del préstamo concedido por la Sociedad al negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. En el proceso de liquidación de este negocio conjunto, realizado en enero de 2016, se cancelaron los préstamos participativos otorgados por los 2 socios y, por tanto, QUABIT procedió a registrar su baja. Este préstamo estaba deteriorado en su totalidad a 31 de diciembre de 2015, razón por la que no se registró ningún impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada del año 2016.

### **Transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2016**

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

#### ***Aprovisionamientos***

Del importe total recogido en este apartado (1.657 miles de euros), 1.545 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2016 de 2 promociones ejecutadas por la sociedad Rayet Construcción, S.A.: Los Tilos III en Zaragoza, promoción finalizada en el año 2016 y Quabit Aguas Vivas, promoción localizada en la provincia de Guadalajara cuya obra comenzó en el cuarto trimestre de 2016. El resto del importe, 112 miles de euros, corresponde a trabajos de reparaciones y limpieza en promociones, realizadas por varias sociedades dependientes del Grupo Rayet, S.A.U.

#### ***Otros gastos de explotación***

Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes corresponden, fundamentalmente, a servicios informáticos y de limpieza de oficinas.

Personal clave de dirección corresponde a servicios prestados por una sociedad vinculada a uno de los directivos de la Sociedad (92 miles de euros en 2016).

#### ***Gastos financieros***

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

## Saldos con partes vinculadas 2015

En la siguiente tabla se desglosan los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2015. Los importes que se recogen en la misma son valores brutos, es decir, sin descontar el deterioro registrado, en su caso.

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

### **Activos financieros no corrientes. Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes**

A 31 de diciembre de 2015 QUABIT tenía registrado un deterioro asociado a este activo financiero por un importe de 29.188 miles de euros.

### **Activos financieros corrientes Acuerdos Conjuntos y UTE`s y asociadas**

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

Concepto (En euros)	Saldo bruto	Deterioro	Importe Neto
Cuenta de Liquidación Reyral 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
<b>Activos financieros corrientes (negocio conjunto)</b>	<b>60.876.157</b>	<b>(53.454.937)</b>	<b>7.421.220</b>
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
<b>Activos Financieros Corrientes (UTE`S)</b>	<b>312.229</b>	-	<b>312.229</b>
<b>TOTAL</b>	<b>61.188.386</b>	<b>(53.454.937)</b>	<b>7.733.449</b>

### **Transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2015**

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

#### **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 corresponde a servicios prestados por una sociedad vinculada por razón de parentesco al directivo de la Sociedad D. Javier Manuel Prieto Ruiz por un importe de 108 miles de euros y por los servicios profesionales prestados por D. Jorge Calvet Spinatsch, consejero de la Sociedad por un importe de 65 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2017 las sociedades del Grupo tenían suscritos diversos contratos con sociedades controladas por el Grupo Rayet, S.A.U., accionista de QUABIT:

- Contratos de prestación de servicios informáticos (suministro de *hardware* y *software*, soporte técnico, así como servicio y mantenimiento de servidores y sistemas informáticos) y de limpieza de oficinas (labores de limpieza ordinaria

diaria y semanal) por un importe total comprometido de 169 miles de euros.

- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 116 viviendas en un solar sito en la avenida del Vado s/n, en la localidad de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 8.675 miles de euros de los cuales se han facturado 6.972 miles de euros durante el ejercicio 2017.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de 24 viviendas unifamiliares, en la localidad de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 3.611 miles de euros de los cuales se han facturado 2.201 miles de euros durante el ejercicio 2017.
- En diciembre de 2012 la Sociedad 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 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.

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha del presente Documento de Registro se han suscrito 4 contratos adicionales entre sociedades dependientes de Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades controladas por la Sociedad:

- Contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 196 viviendas de VPO en la parcela RC-16 del Sector Nuevo Aguas Vivas (Guadalajara) por parte de la sociedad "Quabit Aguas Vivas, S.L.". El presupuesto total de la obra asciende a 15.991 miles de euros, sin que se haya facturado ningún importe durante el ejercicio 2018.
- Contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 76 viviendas en la parcela M-14 del Sector II-1 de Alovera (Guadalajara), por parte de la sociedad "Quabit Alovera, S.L.". El presupuesto total de la obra asciende a 6.720 miles de euros, sin que se haya facturado ningún importe durante el ejercicio 2018.
- Contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de 2 edificios de 51 + 54 viviendas plurifamiliares con piscina en la parcela GR-2 y 11 viviendas unifamiliares en parcela VUH-1 del Sector 9 de Torrejón de Velasco (Madrid) por parte de las sociedades "Quabit Torrejón VP Fase I, S.L.U." y "Quabit Torrejón VP Fase II, S.L.U.". El presupuesto total de

las obras asciende a 9.530 miles de euros, sin que se haya facturado ningún importe durante el ejercicio 2018.

- Contrato de compra de 1 parcela a Grupo Rayet, S.A.U. por un importe de 176.690 euros.

### ***Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad***

La Sociedad, durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015, 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 a 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 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 2017.

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 2016 y éstas, a su vez, las mismas que las utilizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

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

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 2015, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017 (incluyendo los informes de auditoría), se incorporan al presente Documento de Registro por referencia.

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 3 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](http://www.cnmv.es)), en el domicilio social de QUABIT y en la página web de la Sociedad ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)).

A continuación, se detallan los Balances de Situación Consolidados a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

• **Balance de Situación**

(En euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>2017 (Auditado)</b>	<b>2016 (Auditado)</b>	<b>% Var. '17-'16</b>	<b>2015 (Auditado)</b>	<b>% Var. '16-'15</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>					
Activos intangibles	11.436.289	11.505.421	(0,6%)	11.606.421	(0,9%)
Inmovilizado material	975.070	566.901	72,0%	797.757	(28,9%)
Inversiones inmobiliarias	0	17.500.000	(100,0%)	18.050.000	(3,0%)
Inversiones en empresas asociadas	2.847.862	2.865.713	(0,6%)	2.967.815	(3,4%)
Activos financieros no corrientes	5.633.500	6.286.495	(10,4%)	6.130.142	2,6%
Otros activos no corrientes	0	0	0	23.434.462	(100,0%)
Activos por impuestos diferidos	60.246.190	34.157.261	76,4%	14.362.594	137,8%
<b>Total activo no corriente</b>	<b>81.138.911</b>	<b>72.881.791</b>	<b>11,3%</b>	<b>77.349.191</b>	<b>(5,8%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>					
Existencias	349.063.024	236.287.056	47,7%	280.094.504	(15,6%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34.559.655	32.947.944	4,9%	6.657.774	394,9%
Activos financieros corrientes	9.135.444	8.882.431	2,8%	8.902.416	(0,2%)
Administraciones Públicas deudoras	17.137.585	150.370	11.296,9%	527.107	(71,5%)
Otros activos corrientes	108.760	0	100,0%	0	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.155.830	4.854.176	665,4%	8.561.218	(43,3%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>447.160.298</b>	<b>283.121.977</b>	<b>57,9%</b>	<b>304.743.019</b>	<b>(7,1%)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>528.299.209</b>	<b>356.003.768</b>	<b>48,4%</b>	<b>382.092.210</b>	<b>(6,8%)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2017 (Auditado)</b>	<b>2016 (Auditado)</b>	<b>% Var. '17-'16</b>	<b>2015 (Auditado)</b>	<b>% Var. '16-'15</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>					
Capital social	55.317.099	26.520.669	108,6%	25.258.468	5,0%
Prima de emisión de acciones	129.522.951	57.885.786	123,8%	57.885.786	-
Acciones propias	(237.318)	(309.372)	(23,3%)	(365.880)	(15,4%)
Otros instrumentos de patrimonio	215.368	-	100,0%	-	-
Reservas indisponibles	4.159.535	4.159.535	-	2.927.231	42,1%
Otras reservas	19.902.290	17.000.342	17,1%	(2.003.997)	948,3%
Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	14.333.229	8.001.188	79,1%	21.687.154	(63,1%)
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>223.213.154</b>	<b>113.258.148</b>	<b>97,1%</b>	<b>105.388.762</b>	<b>7,5%</b>
Intereses minoritarios	3.243.084	82.660	3.823,4%	325.396	(74,6%)

<b>Total patrimonio neto</b>	<b>226.456.238</b>	<b>113.340.808</b>	<b>99,8%</b>	<b>105.714.158</b>	<b>7,2%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>					
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	19.872	64.051	(69,0%)	64.052	(0,0%)
Deudas con entidades de crédito	15.472.241	13.784.206	12,2%	21.724.106	(36,5%)
Pasivos financieros no corrientes	6.400.157	920.596	595,2%	276.570	232,9%
Pasivos por impuestos diferidos	3.709.803	4.002.259	(7,3%)	4.207.593	(4,9%)
Provisiones para riesgos y gastos	1.894.810	1.673.590	13,2%	3.720.082	(55,0%)
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>27.496.883</b>	<b>20.444.702</b>	<b>34,5%</b>	<b>29.992.403</b>	<b>(31,8%)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>					
Deudas con entidades de crédito	239.455.867	192.000.241	24,7%	212.426.791	(9,6%)
Pasivos financieros corrientes	2.739.137	2.947.101	(7,1%)	5.660.470	(47,9%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.944.982	13.368.205	19,3%	10.165.968	31,5%
Anticipos de clientes	11.250.356	2.300.977	388,9%	1.530.906	50,3%
Administraciones Públicas acreedoras	490.439	6.944.939	(92,9%)	10.547.050	(34,2%)
Otros pasivos corrientes	4.465.307	4.656.795	(4,1%)	6.054.464	(23,1%)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>274.346.088</b>	<b>222.218.258</b>	<b>23,5%</b>	<b>246.385.649</b>	<b>(9,8%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>528.299.209</b>	<b>356.003.768</b>	<b>48,4%</b>	<b>382.092.210</b>	<b>(6,8%)</b>

A continuación, se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

### **Variaciones entre los años 2015 y 2016**

#### Activo no corriente

Los componentes de mayor variación son:

*Otros activos no corrientes:* Esta partida incluía a 31 de diciembre de 2015 la cantidad entregada a EGUSA a cuenta de compra de participaciones de la sociedad asociada Alboraya Marina Nova, S.L. Según se indica en el apartado 20.8 de este Documento de Registro, actualmente hay sentencia condenatoria contra EGUSA para la devolución de esta cantidad. Una vez que dicha sentencia se produjo y, dado que la deuda está garantizada con garantía hipotecaria, el Grupo procedió a hacer el traspaso de este saldo, más los intereses devengados, al epígrafe "deudores comerciales y cuentas a cobrar" dentro del Activo corriente, partida en la que aparece recogida esta deuda a 31 de diciembre de 2016.

*Activos por impuestos diferidos:* Esta partida aumenta un 137,8% como consecuencia de la activación parcial de créditos fiscales en función del Plan de Negocio del Grupo. Más adelante, en la explicación de variaciones de Balance de

Situación Consolidado del año 2017, se detalla la composición de los créditos fiscales, su importe y el importe activado hasta la fecha.

#### Activo corriente

*Existencias:* Disminuyen en un 15,6% dado que las bajas de existencias por las ventas de stock de producto terminado no se ven compensadas por las altas por compras de suelo y costes de promociones en curso.

*Deudores comerciales y cuentas a cobrar:* El incremento del 394,9% deriva del traspaso de la cuenta a cobrar a EGUSA que se comentaba en la evolución del activo no corriente.

#### Patrimonio Neto

Variación del 7,2% por los resultados del año 2016.

#### Pasivo no corriente

Reducción del 31,8% como consecuencia de cancelaciones de deuda con entidades de crédito.

#### Pasivo corriente:

Reducción del 9,8% como consecuencia de cancelaciones de deuda corriente con entidades de crédito.

### **Variaciones entre los años 2016 y 2017**

#### Activo no corriente

Los componentes de mayor variación son:

*Inversiones inmobiliarias:* En el año 2017 se ha vendido el activo en alquiler que tenía el Grupo (un edificio de viviendas), razón por la que este epígrafe del Balance de Situación queda a 0 a 31 de diciembre de 2017.

#### *Activos por impuesto diferido*

Incremento del 76,4% por la activación de créditos fiscales resultante de la revisión del Plan de Negocio.

## Créditos fiscales

Grupo QUABIT ha registrado en el año 2017 un resultado positivo correspondiente a gasto por Impuesto de Sociedades por un importe de 26,4 millones de euros, de los que 26,2 millones de euros corresponden a la activación de créditos fiscales. El total de créditos fiscales activados en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017 es de 58,0 millones de euros. Este importe representa sólo una parte de los créditos de QUABIT frente a la Hacienda Pública en concepto de Impuesto de Sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de QUABIT a 31 de diciembre de 2017.

<i>(En millones de euros)</i>	<b>2017</b>
Bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo	543
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	196
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	4
Gastos financieros no deducidos Grupo	67
Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera	(16)
Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones	(13)
<b>Total</b>	<b>781</b>

Por lo tanto, el potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% asciende a 195,3 millones de euros (781 millones de euros multiplicados por 25%), de los que el Grupo tiene registrados 58,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2017, quedando, por tanto, un diferencial (créditos no activados) de 137,3 millones de euros.

## Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. QUABIT recibió con fecha 8 de febrero de 2012 una notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, IVA de los años 2008 y 2009 y retenciones sobre el rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión.

El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende 1.845 miles de euros, que

corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (288 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros). Por otra parte, la AEAT planteó en sus actas algunas correcciones en la base imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo, 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por QUABIT en sus liquidaciones del Impuesto de Sociedades.

QUABIT presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC"). QUABIT recibió en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, QUABIT interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, habiéndose concedido dicha suspensión. El 7 de diciembre de 2017, dentro del plazo fijado por la Audiencia Nacional, QUABIT ha presentado escrito de demanda ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional y se está a la espera de la resolución de este tribunal.

QUABIT considera, pese a la resolución denegatoria del TEAC, que no se devengarán pasivos significativos derivados de este proceso, adicionales a los que la Sociedad tiene registrados dentro de la provisión de responsabilidades del pasivo corriente. Asimismo, estima que no se producirán variaciones en las bases imponibles negativas pendientes de compensar que puedan afectar a los créditos fiscales reconocidos en su Balance de Situación a 31 de diciembre de 2017.

#### Activo corriente

*Existencias:* Aumentan un 47,7% como consecuencia de la actividad inversora del Grupo en el año 2017, tanto por compra de suelo como por ejecución de proyectos, con 5 promociones con obras de edificación en marcha a 31 de diciembre de 2017.

*Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:* Aumentan un 665,4%.

### Patrimonio Neto

Incremento de un 99,8% por el beneficio neto del año (14,3 millones de euros) y las operaciones de aumento de capital con aportaciones dinerarias y no dinerarias realizadas en el año.

### Pasivo no corriente

El incremento del pasivo no corriente en un 34,5% tiene 2 componentes:

*Deudas con entidades de crédito:* Incremento del 12,2% por aumento de deuda a largo plazo con fondos.

*Pasivos financieros no corrientes:* Incremento de un 595,2% por la financiación para compra de suelos realizadas mediante préstamos participativos concedidos por determinados fondos para la adquisición de suelos.

### Pasivo corriente

Se produce un incremento del 23,5% como efecto neto de los siguientes 3 principales efectos:

*Deudas con entidades de crédito:* Aumento del 24,7%. El incremento se produce por la obtención de líneas de financiación otorgadas por fondos para la adquisición de suelo y por las disposiciones de préstamos promotor para la financiación de los proyectos en curso.

*Anticipos de clientes:* Incremento del 388,9% como consecuencia de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores de vivienda que han señalado las operaciones mediante reservas o firmas de contrato.

*Administraciones públicas acreedoras:* Disminución del 92,9% como consecuencia de la cancelación total de los aplazamientos de determinados impuestos, que han sido pagados en su totalidad durante el año 2017.

- **Cuentas de Pérdidas y Ganancias**

A continuación, se detallan las Cuentas de Resultados Consolidadas a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

<b>Cuentas de Pérdidas y Ganancias</b> <i>(En euros, excepto porcentajes)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>% Var.</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>
	<b>(Auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>	<b>'17-'16</b>	<b>(Auditado)</b>	<b>'16-'15</b>
Importe neto de la cifra de negocio	5.700.599	32.772.815	(82,6%)	23.994.560	36,6%
Aprovisionamientos	(9.866.528)	(79.583.718)	(87,6%)	(50.629.457)	57,2%
Otros ingresos de explotación	19.705.526	12.739.007	54,7%	55.502.207	(77,0%)
Variación de las provisiones de tráfico	1.310.620	27.542.785	(95,2%)	17.210.584	60,0%
Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra	-	-	-	-	-
Gastos de personal	(5.401.062)	(3.225.697)	67,4%	(3.486.371)	(7,5%)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(91.113)	(99.714)	(8,6%)	(5.287.179)	(98,1%)
Amortización	(80.146)	(69.463)	15,4%	(130.018)	(46,6%)
Deterioro del fondo de comercio	-	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(14.799.558)	(9.211.370)	60,7%	(8.369.589)	10,1%
Resultados por venta de inmovilizado	(20.668)	10.914	(289,4%)	-	-
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	-	-	-	-	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(3.839.008)	(550.000)	598,0%	-	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(7.381.338)</b>	<b>(19.674.441)</b>	<b>62,5%</b>	<b>28.804.737</b>	<b>(168,3%)</b>
Ingresos financieros	2.240.687	12.050.107	(81,4%)	191.581	6.189,8%
Gastos financieros	(7.135.560)	(4.578.322)	55,9%	(10.009.012)	(54,3%)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	302.066	-	100,0%	(3.464.180)	(100,0%)
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(4.592.807)</b>	<b>7.471.785</b>	<b>(161,5%)</b>	<b>(13.281.611)</b>	<b>156,3%</b>
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(17.851)	(42.102)	57,6%	684.222	(106,2%)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>(11.991.996)</b>	<b>(12.244.758)</b>	<b>2,1%</b>	<b>16.207.348</b>	<b>(175,6%)</b>
Impuestos	26.381.386	20.000.000	31,9%	5.155.001	288,0%
<b>Resultado neto</b>	<b>14.389.390</b>	<b>7.755.242</b>	<b>85,5%</b>	<b>21.362.349</b>	<b>(63,7%)</b>
<b>Atribuible a:</b>					
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	14.333.229	8.001.188	79,1%	21.687.154	(63,1%)
<b>Intereses minoritarios</b>	56.161	(245.946)	122,8%	(324.805)	24,3%
<b>Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)</b>					
<b>Básicas</b>	<b>(0,20)</b>	<b>0,16</b>	<b>(135,2%)</b>	<b>0,01</b>	<b>1.462,8%</b>
<b>Diluidas</b>	<b>(0,20)</b>	<b>0,16</b>	<b>(135,2%)</b>	<b>0,01</b>	<b>1.462,8%</b>

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 2017, 2016 y 2015.

En el año 2015 el Grupo retomó su actividad inversora y durante estos años, de forma especialmente significativa en el año 2017, ha realizado compras de suelo y lanzado promociones residenciales para la venta. La materialización en las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias se producirá una vez

que se entreguen las viviendas que se están desarrollando (en un plazo de 2 o 3 años desde el momento en que se adquiere el suelo).

Por lo tanto, las Cuentas de Resultados de los 3 años en análisis reflejan una actividad asociada a las ventas de activos (stock y suelo) para cancelación de deuda bancaria (con descuentos de deuda asociados), algunas ventas selectivas de suelo y la entrega de una única promoción desarrollada en el periodo. Por lo tanto, el análisis de esta Cuenta de Resultados debe realizarse teniendo en cuenta que la cifra de negocio no refleja el resultado de una actividad recurrente.

Sí debe señalarse que estas Cuentas de Resultados recogen algunos impactos, que no están asociados a la actividad operativa, pero que tienen recurrencia dado que se repetirán en el futuro. Concretamente, recogen el efecto de descuentos en deuda bancaria (en "Otros ingresos de explotación") y de ingresos por activación de créditos fiscales (en "Gasto por impuesto de sociedades"). Estos conceptos seguirán siendo parte de las Cuentas de Resultados de los próximos años, según se atiendan los calendarios de amortización de deuda con descuento y se vaya dando cumplimiento a los objetivos del Plan de Negocio.

### **Variaciones entre los años 2015 y 2016**

#### Importe neto de la cifra de negocio

La cifra de negocio aumenta en un 36,6% debido a:

- La entrega en el año 2016 de la promoción Los Tilos III en Zaragoza. Se entregaron todas las viviendas de esta promoción excepto una, que se ha entregado en 2017.
- Ventas de stock a una entidad financiera para cancelación de deuda.

Tras las ventas de estas viviendas, el stock de producto terminado disminuyó desde 197 viviendas de 31 de diciembre de 2015 a 19 viviendas a 31 de diciembre de 2016.

#### Aprovisionamientos

Aumentan debido al incremento en las ventas (aumento en el coste de ventas). También aumenta el importe del ingreso por variación de provisiones de tráfico donde se recoge la baja de las provisiones de deterioro de las existencias vendidas.

#### Otros ingresos de explotación

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, el importe de los descuentos de deuda

asociados a daciones en pago o al pago de deuda de acuerdo con calendario de amortización. En el año 2015 se produjo un efecto extraordinario al recogerse la quita asociada al primer pago realizado a SAREB, de acuerdo con las nuevas condiciones pactadas en 2015, que supuso el reconocimiento de un ingreso por este concepto por importe de 47.150 miles de euros.

#### Resultado de Explotación

El menor peso de los descuentos en deuda hace que el Resultado de Explotación pase de ser beneficio en el año 2015 a ser pérdida en el año 2016.

#### Resultado financiero

El Resultado financiero mejora en 156,3% como consecuencia de una menor carga financiera derivada de un menor importe de la deuda. Asimismo, se producen ingresos financieros atípicos derivados de la adquisición de deuda a un tercero (no entidad financiera) y al reconocimiento de los intereses a cobrar de la cuenta a cobrar a EGUSA. El importe total de estos efectos atípicos en el Resultado financiero del año 2016 fue de 5.070 miles de euros. Asimismo, se produjo un efecto positivo por ajuste del valor de la deuda con cláusula de limitación de recurso por un importe de 6.865 miles de euros.

#### Resultado neto

El Resultado neto es positivo en 7.755 miles de euros (reducción de un 63,7%), como consecuencia del beneficio por Impuesto de Sociedades derivado de la activación de créditos fiscales.

### **Variaciones entre los años 2016 y 2017**

#### Importe neto de la cifra de negocio

La cifra de negocio disminuye en un 82,6%.

Una vez que el stock de producto terminado quedó prácticamente liquidado (sólo 17 viviendas a 31 de diciembre de 2016) las ventas del año 2017 corresponden a ventas selectivas de suelo industrial en Cataluña, sin que, además, se hayan realizado operaciones de ventas de activos de relevancia a entidades financieras en el año 2017.

#### Aprovisionamientos

Los Aprovisionamientos disminuyen un 87,6% como consecuencia de las menores ventas. Por la misma razón disminuyen los ingresos asociados a Variación de las provisiones de tráfico.

### Otros ingresos de explotación

Incrementan en un 54,7% por los descuentos de deuda aplicados a las amortizaciones anticipadas de deuda realizadas en el año 2017.

### Otros gastos de explotación

Si bien esta partida incrementa en un 60,7%, la mayor parte de la variación corresponde a gastos de promociones en curso (licencias, estudios, arquitectos) que se activan en el coste de dichas promociones, por lo que no tiene impacto en el Resultado de Explotación de 2017.

### Resultado de Explotación

El conjunto de las variaciones de los epígrafes anteriores determina una mejora en el Resultado de Explotación del 62,5 %.

### Resultado financiero

Pasa de positivo a negativo, empeorando un 161,5%, por 2 efectos:

- Ingresos financieros: No se repiten los efectos atípicos que se produjeron en el año 2016 y que se han detallado anteriormente, en el análisis de variaciones entre 2015 y 2016.
- Aumenta la carga financiera por los intereses del préstamo de Alpin, que no son activables en existencias.

### Resultado neto

Incrementa un 85,5% tras la activación de créditos fiscales. Las compras de suelo del año 2017, el lanzamiento de promociones y el transcurso de un año dan visibilidad al cumplimiento del Plan de Negocio y permiten una activación mayor que la del año anterior.

- **Cambios en el neto patrimonial**

A continuación, se presentan los cambios en el patrimonio neto durante los años 2017, 2016 y 2015.

( En euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Acciones Propias	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Otros instrumentos de patrimonio	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>25.258.468</b>	<b>57.885.786</b>	<b>(365.880)</b>	<b>2.927.231</b>	<b>(2.003.997)</b>	-	<b>21.687.154</b>	<b>325.396</b>	<b>105.714.158</b>
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	8.001.188	(245.946)	7.755.242
Reducción de capital	(8)	-	8	8	(8)	-	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	1.232.296	20.454.858	-	(21.687.154)	-	-
Operaciones de autocartera	-	-	56.500	-	(274.276)	-	-	-	(217.776)
Adquisición porcentaje participación a socios externos	-	-	-	-	(3.450)	-	-	3.210	(240)
Otros movimientos	-	-	-	-	153.501	-	-	-	153.501
Aumento de capital Liberada	1.262.209	-	-	-	(1.326.286)	-	-	-	(64.077)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>26.520.669</b>	<b>57.885.786</b>	<b>(309.372)</b>	<b>4.159.535</b>	<b>17.000.342</b>	-	<b>8.001.188</b>	<b>82.660</b>	<b>113.340.808</b>
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	14.333.229	56.161	14.389.390
Aplicación de resultado	-	-	-	-	8.001.188	-	(8.001.188)	-	-
Aumento de capital	28.796.430	71.637.165	-	-	(4.800.344)	-	-	-	95.633.251
Operaciones de autocartera	-	-	72.054	-	(298.896)	-	-	-	(226.842)
Emisión de otros instrumentos financieros	-	-	-	-	-	215.368	-	-	215.368
Aportaciones de socios minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	3.104.263	3.104.263
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>55.317.099</b>	<b>29.522.951</b>	<b>(237.318)</b>	<b>4.159.535</b>	<b>19.902.290</b>	<b>215.368</b>	<b>14.333.229</b>	<b>3.243.084</b>	<b>226.456.238</b>

- **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 2017, 2016 y 2015, conforme a NIIF:

<i>(En miles de euros)</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(Auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	(11.991.995)	(12.244.758)	16.207.348
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortización de activos no corrientes	80.146	69.463	130.017
Deterioro de fondo de comercio	-	-	-
Deterioro de activos y variación de provisiones	(1.218.028)	(27.443.071)	(16.687.508)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(14.962.176)	(9.836.992)	(42.262.829)
Resultado financiero neto	4.894.872	(7.471.785)	9.817.433
Resultado neto por venta de activos no corrientes	(281.398)	(3.306)	-
Resultados de participaciones en asociadas	17.851	42.099	(684.222)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable	3.839.008	550.000	(684.222)
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(19.621.720)</b>	<b>(56.338.350)</b>	<b>(33.479.761)</b>
Otras variaciones de Administraciones Públicas	(190.750)	(613.587)	(450.658)
<b>Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas</b>	<b>(190.750)</b>	<b>(613.587)</b>	<b>(450.658)</b>
Existencias y pagos anticipados	(52.015.047)	89.575.601	48.349.876
De cuentas a cobrar y depósitos	(89.641.088)	(21.584.245)	2.442.060
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	16.522.279	3.555.756	(6.344.521)
<b>Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación</b>	<b>(125.133.856)</b>	<b>71.547.112</b>	<b>44.447.415</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>(144.946.326)</b>	<b>14.595.175</b>	<b>10.516.996</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones</b>			
Activos financieros	(588.892)	(507.094)	(55.045)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(545.291)	(11.742)	(461.074)
Otros activos	17.348.659	13.366	-
<b>Total Inversiones</b>	<b>16.214.476</b>	<b>(505.470)</b>	<b>(516.119)</b>
<b>Desinversiones</b>			
Intereses cobrados	99	518	5.897.915
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	13.673.852	3.306	-
Activos financieros y otras inversiones	(16.346.363)	536.884	673.324
<b>Total Desinversiones</b>	<b>(2.672.412)</b>	<b>540.708</b>	<b>6.571.239</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión</b>	<b>13.542.064</b>	<b>35.238</b>	<b>6.055.120</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Intereses pagados	(335.946)	(1.211.780)	(661.700)
Amortización financiación con entidades de crédito	(28.910.571)	(23.792.548)	(63.971.681)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	88.061.808	7.588.650	401.730
Amortización de otra financiación	(1.593.992)	(756.615)	(654.793)
Obtención de otra financiación	6.277.865	52.614	1.823.967
Aumento de capital social	100.433.595	-	50.359.624
Venta en participaciones a socios minoritarios	(226.842)	(217.776)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>163.705.917</b>	<b>(18.337.455)</b>	<b>(12.702.853)</b>

<b>VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>32.301.655</b>	<b>(3.707.042)</b>	<b>3.869.263</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio</b>	<b>4.854.176</b>	<b>8.561.218</b>	<b>4.691.956</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del período</b>	<b>37.155.831</b>	<b>4.854.176</b>	<b>8.561.218</b>

## **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 2017, 2016 y 2015 de QUABIT, han sido objeto de informe de auditoría emitido por EY. Los informes de auditoría de 2017 y 2016 han resultado favorables y sin salvedades. El informe de auditoría de 2015, a pesar de que igualmente ha resultado favorable y sin salvedades, incluye 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. (...)"*

#### 20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2017, 2016 y 2015, 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 2017, 2016 y 2015, a excepción de aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

### **20.5 Edad de la información financiera más reciente**

El último ejercicio al que corresponde la información financiera auditada del Grupo QUABIT es el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017.

### **20.6 Información intermedia y demás información financiera**

No resulta de aplicación dado que se ha publicado la información financiera anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 durante los 2 primeros meses del 2018. No se ha publicado información financiera con posterioridad.

### **20.7 Política de dividendos**

La política de distribución de dividendos y su importe son fijados 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.

La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción en

efectivo desde el año 2006. Sin perjuicio de ello, tanto en el año 2016 como en el año 2017 se ha retribuido al accionista a través de sendos aumentos de capital liberados en proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, acordados por el Consejo en fechas 6 de julio de 2016 y 28 de junio de 2017, respectivamente, por delegación de la Junta General conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital. El primer aumento fue elevado a público el día 2 de agosto de 2016 e inscrito en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2016, mientras que el segundo fue elevado a público el día 27 de julio de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil el 4 de agosto de 2017.

No obstante lo anterior, debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de reestructuración de la deuda (*covenants*), se acordaron determinadas limitaciones al reparto de dividendos.

En el acuerdo con la SAREB firmado en el año 2015, se recoge que la Sociedad podrá distribuir dividendos que no tengan carácter de dividendo a cuenta siempre que:

- (a) 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
- (b) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al 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 el 20% de dicha caja operativa.

Por lo demás, en relación con aquellas otras entidades financieras con las que la Sociedad asumió la obligación de no realizar distribuciones (pago de dividendos o de dividendos a cuenta), la Sociedad, o bien ha suscrito acuerdos por los que han quedado sin efecto dichas restricciones (si bien siguen en vigor las limitaciones al reparto de dividendos en los términos del acuerdo con SAREB), o bien está culminando el pago mediante entrega de activos que podrá ser, a elección de la entidad financiera en cuestión, mediante ejecución de los activos que garantizan las cantidades a las que se limitaba el recurso de la entidad financiera acreedora contra la Sociedad o mediante dación en pago de dichos activos a la misma, por el que quedarán sin efecto dichas restricciones.

## **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 22/1988, de 28 de julio, de Costas ("**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 2017 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. Por otra parte, dentro del pasivo corriente está recogido un importe de 2.430 miles de euros, cuya exigibilidad está ligada al buen fin de la liquidación.

En paralelo, la Sociedad instó en el año 2012 un procedimiento ordinario ante el Juzgado Contencioso Administrativo nº 2 de Castellón contra el Ayuntamiento de Almenara, que tiene por objeto la reclamación de responsabilidad patrimonial con motivo del funcionamiento anormal de dicha Administración y, en particular, del incumplimiento de los mandatos judiciales en el seno del procedimiento por el cual se impugnaba el Plan Parcial de 2003 en el que el Juzgado requirió al Ayuntamiento que acreditase que el Sector cumplía con las condiciones legales impuestas por la Ley de Costas. Lo anterior ha conllevado la generación de un daño efectivo, evaluable e individualizable a la Sociedad en su condición de agente urbanizador del Sector Playa de Almenara cuantificado por la Sociedad en 4.747.450,26 euros. Dicha reclamación no ha supuesto el registro de ningún activo en el Balance de Situación.

Tras la interposición del recurso se han producido varios archivos provisionales a efectos de que las partes pudieran alcanzar un acuerdo extrajudicial y posteriores reanudaciones del procedimiento, la última solicitada por QUABIT el 12 de septiembre de 2017 para evitar el archivo definitivo del mismo. Mediante diligencia de ordenación de fecha 28 de noviembre de 2017 se acordó reanudar el procedimiento y se señaló la vista para la práctica de juicio para el 26 de marzo de 2018.

- (ii) El Grupo QUABIT tenía un compromiso de adquisición de participaciones en la entidad 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 del Grupo QUABIT, la entidad Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. ("**GMCB**"), tras haber sido esta última la empresa seleccionada en el concurso público promovido a tal efecto.

En virtud del contrato firmado entre EGUSA y GMCB se establecían varias causas de resolución del mismo. Entre las causas que podrían hacer que GMCB 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 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 el envío del correspondiente burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.435 miles de euros.

En julio de 2015, el Grupo QUABIT presentó demanda de resolución de contrato por incumplimiento frente a EGUSA y al Ayuntamiento de Alboraya, solicitando que:

- a) Se declarase la procedencia de la resolución contractual por causas objetivas de los contratos firmados por el Grupo QUABIT con EGUSA.
- b) Se condenase 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.

La sentencia de primera instancia (i) declaró la procedencia de la resolución del contrato firmado con EGUSA en 2006, declarada por GRCB en fecha 5 de febrero de 2014; (ii) condenó a EGUSA a pagar a GRCB la cantidad de 23.435 miles de euros más los intereses legales devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014; y (iii) condenó a EGUSA a pagar a GRCB la cantidad de 5.000 miles de euros en una cuenta bancaria titularidad de GRCB abierta en la entidad Banco de Sabadell, S.A., como consecuencia de un contrato de cesión de derecho de cobro celebrado entre GRCB y Banco de Sabadell, S.A.

Sin embargo, en lo referente a la petición de condena solidaria al Ayuntamiento de Alboraya para el pago de los importes debidos por EGUSA, la sentencia de primera instancia desestimó la pretensión de GRCB, al entender que no procedía aplicar la doctrina del levantamiento del velo respecto a la Corporación Municipal. No obstante lo anterior, el Juzgado no entró a valorar el fondo de la reclamación frente al Ayuntamiento, con remisión a la jurisdicción contencioso-administrativa para ello.

Frente a la sentencia de primera instancia, tanto EGUSA como GRCB interpusieron sendos recursos de apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia que, mediante sentencia de 27 de julio de 2017, fueron desestimados, confirmándose así la sentencia de primera instancia.

El 10 de noviembre de 2017, EGUSA interpuso recurso de casación frente a la sentencia de segunda instancia, solicitando que se case la misma en el sentido de absolver a EGUSA de la demanda estando, a la fecha de este Documento de Registro, pendiente de resolución. GRCB no ha interpuesto recurso de casación, lo que determina que el pronunciamiento por el que se desestimó la acción contractual ejercida contra el Ayuntamiento de Alboraya, ha devenido firme.

Simultáneamente al procedimiento declarativo, GMCB ha instado la ejecución provisional de la sentencia de primera instancia frente a EGUSA, así como la ejecución de la garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado como saldo deudor con EGUSA.

A fecha de este Documento de Registro, la situación actual de dichos procedimientos, es la siguiente:

- a) Ejecución provisional de sentencia: se encuentran embargados diversos inmuebles titularidad de EGUSA en el municipio de Alboraya. La última actuación data del 2 de enero de 2018, tratándose de una resolución del Juzgado por la que se acuerda: (i) respecto a sus cuentas bancarias, alzar el embargo de los saldos bancarios, pues entiende que EGUSA debe preservar la disponibilidad del dinero preciso para su funcionamiento corriente; (ii) practicar una nueva investigación patrimonial; y (iii) proceder a la designación de perito tasador para el avalúo de las fincas a efectos de subasta.
- b) Ejecución hipotecaria: se está tramitando ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Moncada. En un primer momento se denegó despachar ejecución si bien, tras instar el correspondiente recurso de apelación, se acordó el despacho de ejecución mediante auto de 31 de octubre de 2017. EGUSA se ha opuesto a la ejecución alegando que no concurren causas de ejecución de la hipoteca y, con fecha 3 de enero de 2018, GMCB ha presentado alegaciones a la oposición formulada por EGUSA, en las que ha solicitado la designación de un perito judicial a los efectos de realizar una tasación de mercado de las fincas objeto de la ejecución hipotecaria. En virtud del Decreto dictado el 2 de enero de 2018, el Juzgado ha acordado practicar una nueva averiguación patrimonial de EGUSA y la designación de perito tasador para el avalúo de las fincas.
- c) Responsabilidad Patrimonial de la Administración: se han iniciado los trámites para formular una reclamación por responsabilidad patrimonial de la Administración frente al Ayuntamiento de Alboraya como responsable subsidiario de dicha deuda, como paso previo a entablar la correspondiente reclamación por la vía contencioso-administrativa.

En paralelo a estos procedimientos, a finales del 2016 se iniciaron trámites con los representantes de EGUSA y del Ayuntamiento de Alboraya para explorar la negociación de un acuerdo de transaccional que, de forma extrajudicial, pusiese fin a los citados procedimientos, y cuyas negociaciones que se prolongaron durante prácticamente todo el año 2017. Para facilitar dichas negociaciones se solicitó y

obtuvo del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valencia el levantamiento del embargo trabado sobre las cuentas bancarias de EGUSA. Tras la interrupción de las negociaciones en diciembre de 2017 sin haber alcanzado un acuerdo definitivo, se ha instado por parte de GMEB las actuaciones indicadas anteriormente. A la fecha de este Documento de Registro, resulta complejo hacer una previsión respecto al plazo concreto para la ejecución de las garantías.

Sin perjuicio de todo lo anterior, la Sociedad no ha cerrado definitivamente la vía a un acuerdo transaccional negociado con los representantes de EGUSA y del Ayuntamiento de Alboraya para desarrollar el sector y cobrar a través de los aprovechamientos, que podrían tener un valor significativamente superior al crédito reconocido en la sentencia.

Por lo que respecta a la determinación del valor de mercado, QUABIT ha tomado en consideración 2 elementos:

- a) la hipoteca constituida sobre la finca ofrece un valor de subasta superior al valor de la deuda reconocida.
- b) independientemente de ello, QUABIT ha solicitado al valorador de los activos, como informe adicional al informe de valoración de la cartera, un informe de valoración de determinados activos bajo hipótesis especiales. En este informe se incluyen aquellos activos que no forman parte de la cartera de QUABIT pero sobre los que existe algún compromiso asumido por QUABIT o alguna garantía otorgada a su favor.

En los citados informes, se valoran los activos inmobiliarios subyacentes a estos compromisos o garantías para evaluar si es necesario realizar correcciones valorativas de los activos o pasivos reconocidos en el Balance de Situación Consolidado. Ejemplos de estas situaciones son (i) contratos privados de compra de inmuebles (suelo); (ii) permutas de obras de urbanización por edificabilidad; (iii) activos que garantizan derechos de cobro de QUABIT frente a terceros; o (iv) derechos urbanísticos reconocidos pendientes de registro o derechos urbanísticos adquiridos de forma onerosa para el desarrollo de la actividad de agente urbanizador.

BDO Auditores ha realizado un informe de valoración bajo hipótesis especiales asociado a estos activos y referido a 31 de diciembre de 2017. Uno de los activos incluidos en este informe es el suelo de EGUSA que tiene constituida garantía hipotecaria a favor de QUABIT. El valor que refleja dicho informe de valoración es un valor superior al de la deuda registrada por QUABIT.

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 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, según la naturaleza de la provisión, se detallan en la siguiente tabla:

**Clasificación según naturaleza de la provisión de litigios y responsabilidades:**

<i>(En euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>		<b>31/12/2015</b>	
	<b>(Auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>	<b>Var. %</b>	<b>(Auditado)</b>	<b>Var. %</b>
<b>Según su naturaleza:</b>					
<b>No corriente:</b>					
Provisión de litigios y responsabilidades	1.894.810	1.673.590	13,2%	3.720.082	(55,0%)
<b>Corriente:</b>					
Provisión de litigios y responsabilidades	1.129.685	2.997.744	(62,3%)	2.208.243	35,8%
Provisión para otros pasivos	3.335.622	2.997.744	11,3%	0	100,0%
<b>Total corriente y no corriente</b>	<b>6.360.117</b>	<b>7.669.078</b>	<b>(17,1%)</b>	<b>5.928.325</b>	<b>29,4%</b>

Los movimientos de la provisión en los ejercicios 2015, 2016 y 2017 son los siguientes:

**Movimiento de la provisión de litigios y responsabilidades:**

<i>(En euros)</i>	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>
<b>A 31 de diciembre de 2015</b>	<b>2.208.243</b>	<b>3.720.082</b>
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	302.901	-
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(830.369)	(29.000)
Traspasos	419.899	(419.899)
Aplicaciones	(441.623)	(1.597.593)
<b>A 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.659.051</b>	<b>1.673.590</b>
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	78.295	345.000
Recuperación de provisiones	(540.013)	(123.780)
Aplicaciones	(67.648)	-
<b>A 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.129.685</b>	<b>1.894.810</b>

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.

Existen ejercicios fiscales pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras cuyo detalle se incluye en el apartado 20.1 del presente Documento de Registro.

## **20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor**

No ha habido cambios significativos en la posición financiera o comercial de la Sociedad.

## **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 CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS (55.317.099.-€), dividido en CIENTO DIEZ MILLONES SEISCIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO (110.634.198) 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 los años 2016 y 2017:

	<b>Número de Acciones</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Prima de emisión</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2016: escriturado</b>	<b>2.506.359.624</b>	<b>0,01</b>	<b>25.063.596</b>	<b>56.537.274</b>
Aumento de capital 16/12/2015 pendiente de escriturar	19.487.180	0,01	194.872	1.348.512
<b>Saldo a 1 de enero de 2016:</b>	<b>2.525.846.804</b>	<b>0,01</b>	<b>25.258.468</b>	<b>57.885.786</b>
Reducción de capital 12 de mayo de 2016	(804)	0,01	(8)	-
Contra-split 12 de mayo de 2016 - amortización acciones antiguas	(2.525.846.000)	0,01	(25.258.460)	-
Contra-split 12 de mayo de 2016 - acciones nuevas en circulación	50.516.920	0,50	25.258.460	-
Aumento de capital 06 de julio de 2016	2.524.418	0,50	1.262.209	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016: escriturado</b>	<b>53.041.338</b>	<b>0,50</b>	<b>26.520.669</b>	<b>57.885.786</b>

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
<b>Saldo al 1 de enero de 2017: escriturado</b>	<b>53.041.338</b>	<b>0,50</b>	<b>26.520.669</b>	<b>57.885.786</b>
Aumento de capital 14 de marzo de 2017	20.560.470	0,50	10.280.235	27.756.634
Aumento de capital liberada 8 de agosto de 2017	3.677.871	0,50	1.838.935	-
Aumento de capital 12 de diciembre de 2017	1.800.285	0,50	900.143	2.700.428
Aumento de capital 12 de diciembre de 2017	3.562.500	0,50	1.781.250	5.343.750
Aumento de capital 12 de diciembre de 2017	10.416.734	0,50	5.208.367	15.625.103
Aumento de capital 28 de diciembre de 2017	17.575.000	0,50	8.787.500	20.211.250
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017: escriturado</b>	<b>110.634.198</b>	<b>0,50</b>	<b>55.317.099</b>	<b>129.522.951</b>

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 28 de junio de 2017, 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 5 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 tercero aprobado por la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2017, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) y 509 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) y 509 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.

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 26 de junio de 2014.

El movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 2017, 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	<b>Total acciones</b>
<b>Total acciones propias a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>928.441</b>
Alta de contrato de liquidez el 27 de enero de 2016	3.500.000
Compras realizadas	6.702.939
Ventas realizadas	(6.552.939)
Reducción de capital 12/05/2016	(804)
<b>Sub-total cuenta de acciones propias a 9 de mayo de 2016</b>	<b>4.577.637</b>
Contra-split 12/05/2016 - amortización acciones antiguas	(4.577.637)
Contra-split 12/05/2016 - Acciones nuevas en circulación	91.552
Alta por adquisición de fracciones de acciones resultantes de la ejecución del contra-split	4.496
Alta por suscripción de acciones en el aumento de capital liberado	4.652
Compras realizadas	1.510.540
Ventas realizadas	(1.460.517)
<b>Total acciones propias a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>150.723</b>
Compras realizadas	2.494.672
Ventas realizadas	(2.578.093)
Alta por suscripción de acciones aumento de capital liberado	72.319
<b>Total acciones propias al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>139.621</b>
Compras realizadas	625.627
Ventas realizadas	(202.804)
<b>Total acciones propias a fecha de este Documento de Registro</b>	<b>562.444</b>

A los efectos oportunos, se hace constar que con fecha 10 de julio de 2017 la Sociedad resolvió el contrato de liquidez suscrito con Renta 4 Banco, S.A., sin que la Sociedad tenga actualmente ningún contrato de liquidez.

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

La información relativa a este apartado se detalla en los apartados 5.1.5 y 10.4 del presente Documento de Registro.

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

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 acordó (i) la ejecución de 3 aumentos de capital por aportaciones no dinerarias en sus puntos quinto, sexto y séptimo del orden del día (por un importe efectivo conjunto de unos 10 millones de euros), a favor de los propietarios de suelo aportantes en dichos aumentos, todo ello en el marco de la línea de financiación Avenue Europe International Management, L.P. suscrita el 1 de diciembre de 2017 y (ii) la ejecución de un aumento de capital por importe efectivo total de hasta 70 millones de euros mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente.

El detalle de estos aumentos de capital se detalla en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro.

A fecha de este Documento de Registro, estas operaciones están pendientes de ejecución.

**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**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 aprobó facultar 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 de Incentivos con las más amplias facultades al respecto, en los términos y condiciones que estime dicho órgano, siendo previsible que se apruebe en el primer semestre del año 2018.

El contenido del Plan de Incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas y pendiente de desarrollo y determinación por el Consejo de Administración, se recoge en mayor detalle en el apartado 15.1.2 del presente Documento de Registro.

**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 2015 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el capital social de la Sociedad se ha visto alterado en las siguientes ocasiones:

Nº	Fecha Acuerdo	Importe Aumento (nominal)	Nº de acciones emitidas	Nominal por acción	Importe Desembolso	Importe efectivo de las acciones (*)	Capital Social Resultante Aumento
1.	21/01/2015	194.871,80€	19.487.180	0,01	1.730.461,58€	0,089€	14.831.027,12€
2.	27/07/2015	232.569,12€	23.256.912	0,01	2.085.777,68€	0,090€	15.063.596,24€
3.	11/11/2015	10.000.000€	1.000.000.000	0,01	45.000.000€	0,075€	25.063.596,24€
4.	16/12/2015	194.871,80€	19.487.180	0,01	1.543.384,66€	0,079€	25.258.468,04€
5.	6/07/2016	1.262.209€	2.524.418	0,50	1.262.209€	0,50€	26.520.669€
6.	9/03/2017	10.280.235€	20.560.470	0,50	38.036.869,50€	1,85€	36.800.904€
7.	27/07/2017	1.838.935,50€	3.677.871	0,50	1.838.935,50€	0,50€	38.639.839,50€
8.	21/11/2017	900.142,50€	1.800.285	0,50	3.600.570€	2€	39.539.982€
9.	1/12/2017	1.781.250€	3.562.500	0,50	7.125.000€	2€	41.321.232€
10.	1/12/2017	5.208.367€	10.416.734	0,50	20.833.470€	2€	46.529.599€
11.	22/12/2017	8.787.500€	17.575.000	0,50	28.998.750€	1,65€	55.317.099€

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

1. Aumento de capital de enero 2015: Con fecha 21 de enero se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, la escritura de elevación a público del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de noviembre de 2014, en virtud del cual se aumentó el capital social de la Sociedad por importe nominal de 194.871,80 euros, mediante la emisión de 19.487.180 acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,0788 euros por acción. Como consecuencia del citado aumento, el capital social de la Sociedad pasó a ser de 14.831.027,12 euros.
2. Aumento de capital de julio 2015: Con fecha 27 de julio se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, la escritura de elevación a público del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2015, en virtud del cual se aumentó el capital social de la Sociedad por importe nominal de 232.569,12 euros, mediante la emisión de 23.256.912 acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión de 0,0797 euros por acción. Como consecuencia del citado aumento, el capital social de la Sociedad pasó a ser de 15.063.596,24 euros.
3. Aumento 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. El citado aumento de capital quedó inscrito en el registro mercantil el día 11 de diciembre de 2015.
4. Aumento 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.
5. 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.

6. 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 2.524.418 acciones. Las nuevas 2.524.418 acciones se asignaron gratuitamente a los accionistas de la Sociedad. A cada acción se asignó 1 derecho de asignación gratuita y fueron necesarios 20 derechos para recibir una acción nueva de la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior al capital social de QUABIT se aumentó en 1.262.209 euros, hasta la cifra de 26.520.669 euros.
7. Aumento de capital de marzo 2017: El 9 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de las facultades delegadas por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 14 de abril de 2016, procedió a aumentar el capital social por importe nominal de 10.280.235 euros y un importe efectivo total de 38.036.869,50 euros mediante la emisión de 20.560.470 acciones ordinarias de la Sociedad de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con derecho de suscripción preferente para todos los accionistas.
8. Aumento de capital con cargo a reservas julio 2017: El 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2017, procedió a ejecutar un aumento de capital con cargo a reservas por importe nominal de 1.838.935,50 euros, mediante la emisión de 3.677.871 acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se asignaron gratuitamente a los accionistas de la Sociedad. A cada acción se asignó 1 derecho de asignación gratuita y fueron necesarios 20 derechos para recibir una acción nueva de la Sociedad.
9. Aumentos de capital no dinerarios 2017: El 21 de noviembre de 2017, de conformidad con el punto primero del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017 y el respectivo acuerdo del Consejo de Administración del mismo día, ejecutó un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 900.142,50 euros más una prima de emisión total de 2.700.427,50 euros, mediante la emisión de 1.800.285 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en circulación, que fueron suscritas por SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L.

El 1 de diciembre de 2017, de conformidad con los puntos segundo y cuarto del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017 y los respectivos acuerdos del Consejo de Administración del mismo día, ejecutó los siguientes aumentos de capital:

- Aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.781.250 euros más una prima de emisión total de 5.343.750 euros, mediante la emisión de 3.562.500 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en circulación, que fueron suscritas por ONDOBIDE, S.A.
- Aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 5.208.367 euros más una prima de emisión total de 15.828.277,50 euros, mediante la emisión de 10.552.185 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en circulación, que fueron suscritas por Grupo Rayet.

Como consecuencia de tales aumentos, el capital social de la Sociedad pasó a ser de 46.529.599 euros dividido en 93.059.198 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

10. Aumento de capital mediante colocación privada acelerada de diciembre de 2017: El 19 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la delegación otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2017, procedió a ejecutar un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de 8.787.500 euros más una prima de emisión de 20.211.250 euros, mediante la emisión de 17.575.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad. El aumento de capital se llevó a cabo mediante el procedimiento de colocación privada acelerada entre inversores cualificados o inversores profesionales, comúnmente denominado "*Accelerated Book-building*". Como consecuencia de dicho aumento, el capital social de la Sociedad pasó a ser de 55.317.099 euros dividido en 110.634.198 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

## **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.*

*Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos especiales no cumplidos por la Sociedad ni por estos Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos."*

Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro.

### 21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del Emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Al amparo de lo establecido en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dichos documentos, que pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 siguiente del presente Documento de Registro.

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 3 miembros y un máximo de 15, cuya fijación corresponderá a la Junta General.

Para ser elegido consejero no se requiere la cualidad de accionista.

El Consejo de Administración está compuesto en la actualidad por 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 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 2 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 5 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, con una antelación inferior a la ordinaria y sin acompañar la información prevista en el Reglamento del Consejo de Administración, debiendo advertir a los consejeros de la posibilidad de examinarla en la sede social.

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 3 años se ha reunido un promedio de 15 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 3 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 2 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 establecen los artículos 11 y 12 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 y siguientes 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 24 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 6 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 3% 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 2 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 3% 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 5 días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con 15 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 3% del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

### **Acceso y suministro de información**

Conforme a lo señalado en el artículo 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, desde la publicación del anuncio de convocatoria, la Sociedad pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social y mantendrá accesible en todo momento a través de la página web de la Sociedad, para conocimiento de accionistas e inversores en general, la siguiente información:

- a) El anuncio de la convocatoria.
- b) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosado por clases de acciones, si existieran.
- c) Los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- d) Los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- e) En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de consejero, su identidad, currículum con expresión de su categoría en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital y el informe o propuesta de la Comisión de Nombramientos.
- f) Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en el sitio de Internet por causas técnicas, la Sociedad deberá indicar en el sitio de Internet cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.
- g) Y en general, todos los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley o los Estatutos Sociales, deban facilitarse obligatoriamente.

Asimismo, en la página web de la Sociedad se habilitará un Foro Electrónico de

Accionistas, al que podrán acceder con las debidas garantías tanto los accionistas individuales como las asociaciones voluntarias que puedan constituir, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General. En el Foro podrán publicarse propuestas que pretendan presentarse como complemento del orden del día anunciado en la convocatoria, solicitudes de adhesión a tales propuestas, iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de minoría previsto en la ley, así como ofertas o peticiones de representación voluntaria.

Los accionistas podrán constituir asociaciones específicas y voluntarias para el ejercicio de sus derechos y la mejor defensa de sus intereses comunes. Las asociaciones de accionistas deberán inscribirse en un Registro especial habilitado al efecto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En la página web de la Sociedad estará disponible el Reglamento que regule el funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas, que será de obligado cumplimiento para los accionistas. Para poder acceder al Foro y utilizar sus aplicaciones los accionistas y asociaciones voluntarias deberán registrarse aceptando los términos y condiciones descritos en el citado Reglamento disponible en la página web de la Sociedad. El acceso al Foro por parte de los usuarios registrados queda condicionado al mantenimiento, en todo momento, de la condición de accionista o de asociación voluntaria de accionistas debidamente constituida e inscrita.

Al Consejo de Administración corresponde establecer el contenido de la información a facilitar en la página web, de conformidad con lo que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda o, con su habilitación expresa, la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

### ***Solicitud de información***

Por lo que se refiere a la información a suministrar a los accionistas, el artículo 13 de los Estatutos Sociales y el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas señalan lo siguiente:

Los accionistas podrán solicitar de los administradores, hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, así como de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General, y acerca del informe del auditor.

Las peticiones de información deberán dirigirse al departamento de Relaciones con Inversores y remitirse por correo certificado con acuse de recibo a la dirección que figure en la página web de la Sociedad o entregarse personalmente en la misma, indicando la identidad del accionista que formula la petición y la dirección a efectos de la remisión de la contestación.

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 7 días siguientes al de la terminación de la Junta. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando la solicitud no se ajuste a los requisitos de plazo de ejercicio y ámbito determinados en la Ley, en los Estatutos Sociales y en este Reglamento.
- b) Cuando, esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales, o su publicidad perjudique a la sociedad o a sus sociedades vinculadas. Sin embargo, no procederá la denegación de información en este caso cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.
- c) Cuando el solicitante hubiese procedido con manifiesto abuso de derecho.
- d) Cuando así resulte de disposiciones legales o estatutarias, o de resoluciones judiciales o administrativas.
- e) 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.

### ***Derecho de asistencia y representación***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos Sociales y en el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, 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 5 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.

En cuanto a la representación para asistir a la Junta General de Accionistas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos Sociales y en el artículo 14 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, 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, entendiéndose revocada por la asistencia personal a la Junta del representante, así como por el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia. La asistencia personal a la Junta del representado o, en su caso, el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia tendrá valor de revocación. La solicitud pública de representación, la representación familiar y la conferida a un apoderado General para administrar todo el patrimonio, se regirán por las normas legales vigentes.

#### 21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista

No existen preceptos estatutarios, ni reglamentos internos, que establezcan obligación alguna para los accionistas con una participación significativa de revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas en la normativa vigente y, en particular, el artículo 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 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 por los siguientes:

- Línea de crédito de hasta 60.000.000 de euros firmada en diciembre de 2016 con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management.
- Operación de financiación por importe de hasta 40.000.000 euros firmada en diciembre de 2017 con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management.
- Contrato de préstamo por importe de 15.000.000 euros suscrito en octubre de 2017 con determinados fondos liderados por la firma de inversiones Alpin Equities.
- Acuerdo de reestructuración de deuda firmado con SAREB en el año 2015.

- Operación de financiación por importe de hasta 50.000.000 euros firmada en marzo de 2018 con determinados fondos asesorados por Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

El detalle de cada uno de dichos contratos se recoge en los apartados 5.1.5 y 10.4 del Documento de Registro.

### **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 y BDO, los informes de auditoría emitidos por EY sobre las cuentas anuales de los ejercicios 2017, 2016 y 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. La escritura de constitución y los Estatutos Sociales 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 2015, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017 (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.
4. Reglamento del Consejo de Administración.
5. Reglamento Interno de Conducta.
6. Informe Anual de Gobierno Corporativo de los ejercicios 2015 y 2016.
7. Informe Anual de Retribuciones de Consejeros de los ejercicios 2015 y 2016.

Todos estos documentos estarán a disposición de los interesados en el domicilio social de QUABIT (Madrid, Calle Poeta Joan Maragall (antes 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](http://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.cmv.es/portal/Consultas/DatosEntidad.aspx?nif=A96911482>).

- Estatutos sociales:  
<https://www.grupoquabit.com/recursos/doc/portal/2015/11/04/estatutos-tras-aumento-ks-agosto-2017.pdf>
- La información financiera histórica de QUABIT a la que hace referencia este Documento de Registro:
  - <http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/>
- Reglamento de la Junta General de Accionistas:  
<http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/portal/2015/11/04/reglamento-junta-general-accionistas-mayo-2016.pdf>
- Reglamento del Consejo de Administración vigente:  
<http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/portal/2015/11/04/reglamento-consejo-de-administracion.pdf>
- Reglamento Interno de Conducta:  
<http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/portal/2015/11/04/reglamento-interno-de-conducta-20122016.pdf>
- Informe Anual de Gobierno Corporativo:  
<http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/portal/2015/11/04/informe-anual-de-gobierno-corporativo-2016.pdf>
- 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 24 de abril de 2018.

---

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