

Informe de Auditoría Independiente

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (la sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambio en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

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 futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que ha de ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y sociedades dependientes.



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2016 N° 01/16/02612
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España
.....

29 de febrero de 2016

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Francisco V. Fernández Romero

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2015 e
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2015

Índice de las cuentas anuales consolidadas de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes

Nota	Pág.
Balances de situación consolidados	4
Cuentas de resultados consolidadas	6
Estado de resultado global consolidado	7
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	8
Estado de flujos de efectivo consolidado	9
Notas a las cuentas anuales consolidadas	
1 Información general	10
2 Resumen de las principales políticas contables	
2.1. Bases de presentación	12
2.2. Principios de consolidación	13
2.3. Información financiera por segmentos	15
2.4. Transacciones en moneda extranjera	15
2.5. Inmovilizado material	16
2.6. Inversiones inmobiliarias	17
2.7. Activos intangibles	18
2.8. Costes por intereses	19
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	19
2.10. Activos financieros	19
2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura	21
2.12. Existencias	22
2.13. Cuentas comerciales a cobrar	23
2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo	23
2.15. Capital social	23
2.16. Subvenciones oficiales	23
2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24
2.18. Recursos ajenos	24
2.19. Impuestos corrientes y diferidos	24
2.20. Prestaciones a los empleados	24
2.21. Provisiones	25
2.22. Reconocimiento de ingresos	25
2.23. Arrendamientos	25
2.24. Contratos de construcción	26
2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta	27
2.26. Distribución de dividendos	27
2.27. Medio ambiente	27
2.28. Combinaciones de negocio	27
2.29. Comparación de la información	27
2.30. Transacciones con partes vinculadas	28
2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados	28
3 Gestión del riesgo financiero	28
3.1. Factores de riesgo financiero	28
3.2. Gestión del riesgo de capital	30
4 Estimaciones y juicios contables	32
5 Información financiera por segmentos	34
6 Inmovilizado material	38
7 Inversiones inmobiliarias	39
8 Activos intangibles	41
9 Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	42
10 Activos financieros	47

Nota	Pág.
11 Instrumentos financieros derivados	54
12 Existencias	54
13 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56
14 Efectivo y equivalentes al efectivo	56
15 Contratos de construcción	57
16 Capital social, prima de emisión y acciones propias	58
17 Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio	64
18 Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante	64
19 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	64
20 Recursos ajenos	65
21 Administraciones públicas	71
22 Impuestos diferidos	71
23 Provisiones y otros pasivos	74
24 Importe neto de la cifra de negocio y otros ingresos de explotación	77
25 Otros gastos de explotación	78
26 Gastos de personal e información de plantilla.	78
27 Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo	78
28 Ingresos y gastos financieros	79
29 Impuesto sobre las ganancias	79
30 Ganancias por acción	82
31 Contingencias	82
32 Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas	84
33 Uniones temporales de empresas (UTEs)	88
34 Compromisos	88
35 Combinación de negocio por adquisición de control por etapas	89
36 Medio ambiente	89
37 Hechos posteriores	89
38 Honorarios de auditores de cuentas	90
39 Información legal relativa al Consejo de Administración	90
Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación	91
Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación	92
Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación	93
Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación	94

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

(En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	8	11.606.421	16.899.009
Inmovilizado material	6	797.757	467.339
Inversiones inmobiliarias	7	18.050.000	18.050.000
Inversiones en asociadas	9	2.967.815	2.925.433
Activos financieros no corrientes	10	6.130.142	5.901.914
Otros activos no corrientes	31	23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	22	14.362.594	11.155.690
Total activo no corriente		77.349.191	78.833.847
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	12	280.094.504	317.221.323
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	6.657.774	9.060.504
Activos financieros corrientes	10	8.902.416	52.881.833
Administraciones Pùblicas deudoras	21	527.107	710.444
Otros activos corrientes		-	460.254
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	8.561.218	4.691.956
Total activo corriente		304.743.019	385.026.314
TOTAL ACTIVO		382.092.210	463.860.161

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS
(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2015	31/12/2014
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	16	25.258.468	14.636.155
Prima de emisión de acciones	16	57.885.786	18.148.475
Acciones propias	16	(365.880)	(365.880)
Reservas indisponibles	17	2.927.231	2.727.214
Otras reservas	17	(2.003.997)	(51.326.211)
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	30	21.687.154	53.094.467
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		105.388.762	36.914.220
Intereses minoritarios		325.396	(426.943)
Total patrimonio neto		105.714.158	36.487.277
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.052	64.052
Deudas con entidades de crédito	20.1	21.724.106	25.711.758
Pasivos financieros no corrientes	20.2	276.570	296.251
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo		-	-
Pasivos por impuestos diferidos	22	4.207.593	6.155.690
Provisiones para riesgos y gastos	23	3.720.082	34.711.964
Total pasivo no corriente		29.992.403	66.939.715
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	20.1	212.426.791	314.380.572
Pasivos financieros corrientes	20.2	5.660.470	5.606.078
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	10.165.968	12.216.647
Anticipos de clientes	12	1.530.906	1.382.205
Administraciones Públicas acreedoras	21	10.547.050	12.090.717
Otros pasivos corrientes	23	6.054.464	14.756.952
Total pasivo corriente		246.385.649	360.433.171
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		382.092.210	463.860.163

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

**CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE
DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**
(En Euros)

	Nota	31/12/2015	31/12/2014
Importe neto de la cifra de negocio	24	23.994.560	55.222.319
Aprovisionamientos		(50.629.457)	(139.676.273)
Otros ingresos de explotación	24	55.502.207	133.504.423
Variación de las provisiones de tráfico		17.210.584	22.607.325
Beneficio/(pérdida) por contratos de opción de compra		-	12.826.857
Gastos de personal	26	(3.486.371)	(2.794.098)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	8	(5.287.179)	-
Amortización	6 y 8	(130.018)	(134.602)
Otros gastos de explotación	25	(8.369.589)	(10.793.789)
Resultados por venta de inmovilizado		-	782.969
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable		-	(250.000)
Resultado de explotación		28.804.737	71.295.131
Ingresos financieros	28	191.581	4.731.965
Gastos financieros	28	(10.009.012)	(12.345.285)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros a valor razonable		(3.464.180)	(2.600.552)
Resultado financiero neto		(13.281.611)	(10.213.872)
Resultado de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	9	684.222	(13.798.196)
Resultados antes de Impuestos		16.207.348	47.283.063
Impuestos	29	5.155.001	5.000.000
Resultado neto		21.362.349	52.283.063
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	30	21.687.154	53.094.467
Intereses minoritarios		(324.805)	(811.404)
Resultado por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	30	0,01	0,04
Diluidas	30	0,01	0,04

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (En Euros)

	31 de diciembre de 2015			31 de diciembre de 2014		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	21.687.154	(324.805)	21.362.349	53.094.467	(811.404)	52.283.063
OTROS RESULTADOS GLOBALES	-	-	-	-	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	21.687.154	(324.805)	21.362.349	53.094.467	(811.404)	52.283.063

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(En Euros)

	Capital Social (Nota 16)	Prima de emisión de acciones (Nota 16)	Acciones Propias (Nota 16)	Reservas Indisponibles (Nota 17)	Otras Reservas (Nota 17)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2013	13.786.069	9.302.638	(365.880)	1.280.145	(55.555.046)	7.017.141	384.461	(24.150.472)
Total resultado global	-	-	-	-	-	53.094.467	(811.404)	52.283.063
Ampliación de capital (Nota 9)	850.086	8.845.837	-	-	(1.341.237)	-	-	8.354.686
Aplicación de resultado	-	-	-	1.447.069	5.570.072	(7.017.141)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	14.636.155	18.148.475	(365.880)	2.727.214	(51.326.211)	53.094.467	(426.943)	36.487.277
Total resultado global	-	-	-	-	-	21.687.154	(324.805)	21.362.349
Ampliación de capital (Notas 9 y 16)	10.622.313	39.737.311	-	-	(2.495.092)	-	-	47.864.532
Aplicación de resultado	-	-	-	200.017	52.894.450	(53.094.467)	-	-
Adquisición porcentaje participación participadas (Nota 1.1)	-	-	-	-	(1.077.144)	-	1.077.144	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	25.258.468	57.885.786	(365.880)	2.927.231	(2.003.997)	21.687.154	325.396	105.714.158

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE
DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

	Notas	31/12/2015	31/12/2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		16.207.348	47.283.063
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	6-8	130.017	134.602
Deterioro de activos y variación de provisiones	12-13-23	(16.687.508)	(22.607.325)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(42.262.829)	(106.660.069)
Resultado financiero neto	28	9.817.433	7.613.320
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		-	-
Resultado neto por venta de activos no corrientes	7-27	-	(782.968)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	-	250.000
Resultados de participaciones en asociadas	9	(684.222)	13.798.196
Resultado ajustado		(33.479.761)	(60.971.181)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		(450.658)	26.842
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas			
Existencias y pagos anticipados	12	48.349.876	106.611.107
De cuentas a cobrar y depósitos	13	2.442.060	(260.631)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	12-19	(6.344.521)	(7.507.641)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		44.447.415	98.842.835
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		10.516.996	37.898.496
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros	10	(55.045)	1.711.476
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	6-8	(461.074)	(2.894)
Otros activos	10	-	(73.091)
		(516.119)	1.635.491
Desinversiones			
Intereses cobrados	10	5.897.915	1.111.174
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	6-8	-	3.546.300
Activos financieros y otras inversiones	10	673.324	3.185.552
		6.571.239	7.843.026
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		6.055.120	9.478.517
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	20	(661.700)	(6.230.937)
Amortización financiación con entidades de crédito	20	(63.971.681)	(53.779.305)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	20	401.730	1.324.993
Amortización de otra financiación	20	(654.793)	(1.149.772)
Obtención de otra financiación	20	1.823.967	58.717
Ampliación de capital social	16	50.359.624	9.695.923
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(12.702.853)	(50.080.381)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO			
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	14	3.869.262	(2.703.368)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	14	4.691.956	7.395.324
		8.561.218	4.691.956

Las notas 1 a 39 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

1. Información general

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por dieciocho sociedades: Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, nueve sociedades dependientes, cuatro asociadas y cinco acuerdos conjuntos. Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en cuatro uniones temporales de empresas (en adelante UTEs).

A efectos de la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios de consolidación aplicados en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo se detallan en la Nota 2.2.

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

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

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

Las inversiones en patrimonio inferiores al 20% del capital en otras entidades sobre las que no tienen influencia significativa se detallan en la Nota 10, como "Activos financieros disponibles para la venta".

La Sociedad Dominante, Quabit Inmobiliaria, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Posteriormente, en la Junta General de Accionistas de fecha 22 de junio de 2010, se aprobó el cambio de denominación social a Quabit Inmobiliaria, S.A., y el cambio del domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Capitán Haya, nº 1, 28020, Madrid. El domicilio social y fiscal antes de dicha aprobación estaba situado en la Calle Roger de Lauria 19 – 5º A, en Valencia.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- 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.
- 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.
- 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.

- La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.
- La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.
- 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 en general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización oficial.
- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.
- La realización de actividades de gestión urbanística así como actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

La actividad del Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014 se ha centrado en la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración el 25 de febrero de 2016 y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No se prevé que se incluyan modificaciones a las mismas. Las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2014 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2015.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Año 2015

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido en el año 2015 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Cambios en el perímetro de consolidación en el año 2015

Quabit Quality Homes, S.L.U.: Con fecha 24 de noviembre de 2015 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.

Iber Activos Inmobiliarios, S.L.: Con fecha 14 de diciembre de 2015 la sociedad dependiente Iber Activos Inmobiliarios, S.L. ha realizado una ampliación de capital totalmente suscrita por la Sociedad Dominante mediante la capitalización de préstamos participativos por un importe de 12.000 miles de euros. Tras esta ampliación de capital la participación de la Sociedad Dominante en esta sociedad dependiente ha pasado a ser el 97,16 % (anteriormente el 80,15%). Como resultado de este cambio de participación, los intereses minoritarios sobre el patrimonio de esa sociedad se han visto reducidos, por lo que el Grupo ha registrado un

traspaso de Patrimonio correspondiente a los intereses minoritarios a Reservas atribuibles a la Sociedad Dominante por un importe negativo de 1.077 miles de euros.

Año 2014

Los cambios en el perímetro de consolidación que se produjeron en el año 2014 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2013 fueron los siguientes:

Cambios en el perímetro de consolidación en el año 2014

- *Bulwin Investments, SOCIMI*: El 10 de septiembre de 2014 se constituyó esta sociedad cuyo capital es propiedad al 100% de Quabit Inmobiliaria, S.A. La inversión en el año 2014 fue de 60 miles de euros.

- *Landscape Osuna, S.L.*: En 2014 el cambio en el perímetro de consolidación en relación con el existente a 31 de diciembre de 2013, corresponde al cambio en el porcentaje de participación en el negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. La Sociedad Dominante firmó en diciembre de 2013 con una entidad financiera un acuerdo de dación en pago mediante entrega de varios activos. Dentro de estos activos se contemplaba la entrega a la entidad financiera de participaciones representativas del 12,5 % del capital de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Durante los meses de enero y febrero de 2014 los socios comunicaron su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ganó eficacia la transmisión, por lo que se procedió al registro de esta transacción. Tras esta transmisión el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante en este negocio conjunto se redujo desde un 37,5 % a un 25%. Como consecuencia de esta operación el Grupo registró un Resultado positivo de 2.415 miles de euros que se recogió en el epígrafe Resultado de inversiones en asociadas de la Cuenta de Resultados Consolidada.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas Cuentas Anuales Consolidadas.

2.1. Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2015 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2015.

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado bajo el enfoque del coste histórico, excepto para las inversiones inmobiliarias que se reconocen por su valor razonable y para determinados instrumentos financieros.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, ya que ninguna de las modificaciones a las normas, ni la interpretación que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto para el Grupo.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

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

2.2. Principios de consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles, de forma directa o indirecta por la Sociedad Dominante. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los Socios externos. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

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

(b) Intereses Minoritarios

Para las adquisiciones de Intereses Minoritarios, la diferencia entre el precio pagado y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la dependiente se deduce del patrimonio neto. Las ganancias y/o pérdidas que resulten de la venta de Intereses Minoritarios se reconocen igualmente en el patrimonio neto.

(c) Acuerdos conjuntos

Los acuerdos conjuntos se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de los acuerdos conjuntos se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de un acuerdo conjunto es igual o superior al importe de la participación en la misma, incluido cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo reconoce pérdidas hasta el importe máximo que le correspondería en base al

porcentaje de su participación sobre el déficit patrimonial menos las plusvalías tácitas de los activos de dicha sociedad.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus acuerdos conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación del Grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de los acuerdos conjuntos.

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los acuerdos conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de participación.

(d) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a dicha adquisición se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior al importe de la participación en la misma, incluido cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo reconoce pérdidas hasta el importe máximo que le correspondería en base al porcentaje de su participación sobre el déficit patrimonial menos las plusvalías tácitas de los activos de dicha sociedad.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en asociadas se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada.

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

(e) UTEs

Tiene la consideración de unión temporal de empresas (UTE) el sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado, para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro.

La parte proporcional de las partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados y de los flujos de efectivo de la UTE se integran en el Balance de Situación Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada de la entidad partícipe en función de su porcentaje de participación.

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

(f) Ejercicio anual de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Los estados financieros utilizados en el proceso de consolidación son, en todos los casos, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

2.3. Información financiera por segmentos

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

La actividad del Grupo está organizada en los siguientes segmentos:

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

2.4. Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros (€), que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante y del Grupo.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

(c) Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- (i) Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;
- (ii) los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio medios (a menos que esta media no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- (iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras, y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto de los accionistas. Cuando se vende, esas diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta.

Los ajustes al fondo de comercio y al valor razonable que surgen en la adquisición de una entidad extranjera se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre.

2.5. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas. El coste puede incluir también ganancias o pérdidas por coberturas cualificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de inmovilizado material traspasadas desde el patrimonio neto.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los terrenos no se amortizan. La amortización de otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costes o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

	Años de vida útil
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	8-9
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-8
Otro inmovilizado material	4-10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

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. El Grupo revisa anualmente si un elemento del inmovilizado material ha deteriorado su valor en libros con relación al valor 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.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2015. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Ver Nota 4 (g)).

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

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

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la Cuenta de Resultados Consolidada.

2.6. 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, que representa el valor en un mercado abierto determinado anualmente por valoradores externos. El valor razonable se basa en precios de un mercado activo, que se ajustan, en caso necesario, en función de las diferencias en la naturaleza, localización y condición del activo correspondiente.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2015. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Ver Nota 4 (g)).

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

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

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

En el caso de inmuebles construidos por el Grupo, durante el período en el que está en construcción se aplican criterios similares a los descritos en la Nota 2.5 sobre el inmovilizado material. Al finalizar dicho período las inversiones inmobiliarias resultantes se valoraran de acuerdo a los criterios descritos en el párrafo anterior y la diferencia entre el valor razonable en dicha fecha y el coste, se reconoce en el epígrafe de “Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable” en la cuenta de resultados consolidada.

Cuando un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria es transferido a inmovilizado material o a existencias como consecuencia de un cambio en el uso del mismo, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, es el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Cuando un inmueble clasificado como existencias es transferido a inversión inmobiliaria, la diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su valor contable se reconoce en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe de “Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable”.

2.7. Activos intangibles

(a) Derechos de agente urbanizador

Los activos intangibles incluidos dentro del epígrafe “Derechos de Agente Urbanizador” se corresponden a la diferencia entre el precio de adquisición de la condición de socio en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal y los saldos netos contables de la U.T.E. Esta U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores “SNP Polígonos Entorno a Iriepal” y “SNP de Taracena”. El criterio utilizado para el cálculo de la amortización es el grado de ejecución de las obras de urbanización (Ver Nota 8).

Cuando el valor de mercado de estos derechos 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 activo intangible, reduciendo el importe de la inversión por el deterioro irreversible hasta el valor actual del activo intangible.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2015. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Ver Nota 4 (g)).

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

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

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

(b) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas de tres años.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

(c) Otros activos intangibles

Los activos intangibles se presentan por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas (Véase Nota 2.9).

2.8. Costes por intereses

Los costes por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo cualificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende.

2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos tangibles e intangibles sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reverisiones de la pérdida.

Asimismo, los activos no financieros tangibles e intangibles que no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

2.10. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

Los derivados que sean designados como coberturas de flujos de efectivo también se clasifican en esta categoría (Ver Nota 2.11).

(b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

(c) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la dirección del Grupo tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.

(d) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta que se designan en esta categoría, corresponden a activos financieros no derivados que no se clasifican en ninguna de las otras categorías anteriormente descritas. Las

adquisiciones y enajenaciones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en las diferentes categorías depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. El Grupo determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Valoración inicial y posterior de los activos financieros:

- Los préstamos y cuentas a cobrar y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se contabilizan por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.
- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se llevan a resultados. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.
- Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Para los activos financieros disponibles para la venta, se reconoce la pérdida o ganancia posterior en el Estado de Resultados Global Consolidado reconocidos en el patrimonio neto consolidado.

En los casos de bajas de activos financieros clasificados como disponibles para la venta por concepto de venta o por una pérdida por deterioro, los ajustes acumulados al valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como ganancias y pérdidas de carácter financiero.

Los intereses generados por los activos disponibles para la venta se calculan utilizando el método del tipo de interés efectivo y se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada en el epígrafe de "Ingresos/Gastos financieros". Los dividendos de instrumentos de patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada como "Ingresos/Gastos financieros" cuando se establece el derecho del Grupo a recibir el pago.

Las inversiones en patrimonio de sociedades inferiores al 20% y donde la Sociedad Dominante no posee influencia significativa se valoran por su coste, minorado en su caso por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como diferencia entre su valor en libros y su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo.

Las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la Cuenta de Resultados Consolidada dentro de "Ingresos/Gastos financieros" en el ejercicio en que surgen. Los ingresos por dividendos derivados de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada dentro de "Ingresos financieros" cuando se establece el derecho del Grupo a recibir el pago. Asimismo, dichos ingresos se incluyen dentro de los flujos de inversión del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

- Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes

entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales, el análisis de flujos de efectivo descontados, y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de los inputs del mercado.

En general, cuando no exista mercado activo, y no se han podido utilizar las técnicas descritas en el párrafo anterior, el Grupo registra dichos activos al precio de la transacción, considerado como el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Las pruebas de pérdidas por deterioro del valor de las cuentas a cobrar se describen en la Nota 2.13.

2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en cada cierre contable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. El Grupo designa determinados derivados como cobertura de flujos de efectivo.

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente eficaces para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se muestran dentro de los fondos propios en el Estado de Resultado Global Consolidado. El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como un activo o pasivo corriente.

a) Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro de "Ingresos/Gastos financieros".

Los importes acumulados en el patrimonio neto se llevan a la cuenta de resultados consolidada en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista que se está cubriendo tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de permutes de tipo de interés que cubren recursos ajenos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados consolidada dentro de "Gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende o cuando no cumple los requisitos exigidos para contabilidad de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista es reconocida finalmente en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se lleva inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "Ingresos/Gastos financieros".

b) *Derivados a valor razonable a través de resultados que se contabilizan como a valor razonable con cambios en resultados*

Cuando un derivado no cumple los requisitos necesarios para la contabilidad de coberturas. Los cambios en el valor razonable se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada, dentro de Resultado Financiero.

2.12. 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.

El Grupo considera que las existencias no cumplen con los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversión inmobiliaria.

El precio de adquisición comprende el consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluirá en el precio de adquisición cuando dicho importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. Se incluyen los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones, cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

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 los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

En el coste de producción se incluyen los costes directamente imputables (certificaciones de obra, honorarios facultativos, etc.). También se incluye la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción.

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias cuando el plazo de realización sea superior al año sin tener en cuenta las interrupciones. Se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición, desarrollo o construcción de existencias.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, 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 las existencias.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2015. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Ver Nota 4 (g)).

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

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

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

2.13. Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable más costes de la transacción y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en concurso o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe del deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidados dentro de “Variaciones de las provisiones de tráfico”. Cuando una cuenta a cobrar sea incobrable, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar. La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconoce como partidas al haber de “Variaciones de las provisiones de tráfico”.

2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el Balance de Situación Consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

2.15. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los importes obtenidos.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.16. Subvenciones oficiales

Las subvenciones oficiales se reconocen por su valor razonable cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y el Grupo cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones oficiales relacionadas con costes se difieren y se reconocen en la cuenta de resultados consolidados durante el período necesario para correlacionarlas con los costes que pretenden compensar.

Las subvenciones oficiales relacionadas con la adquisición de inmovilizado material se incluyen en pasivos no corrientes como subvenciones oficiales diferidas y se abonan en la cuenta de resultados consolidados sobre una base lineal durante las vidas útiles esperadas de los correspondientes activos.

2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costes en los que se haya incurrido en la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.18. Recursos ajenos

Se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados consolidados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance, excepto por las deudas destinadas a la financiación de existencias (Nota 20).

2.19. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios, que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos aprobados en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporales, que garanticen la recuperación de los mismos.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes y asociadas, excepto en aquellos casos en que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

2.20. Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

2.21. Provisiones

Las provisiones para costes de litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.22. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del Grupo. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades del Grupo, tal y como se describe a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla el Grupo son los siguientes:

- (a) Ingresos por arrendamiento operativo. Los ingresos procedentes de alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la amortización del activo, se reconocen como gasto.
- (b) Ingresos por ventas de inmuebles. Se reconocen cuando se traspasa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos. Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento en el que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios asociados.
- (c) Ingresos por venta de terrenos y solares. Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien y se traspasa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir.
- (d) Ingresos por contratos de construcción. Se describe el criterio en la Nota 2.24.

2.23. Arrendamientos

(a) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El elemento de interés del coste financiero se carga en la cuenta de resultados consolidada durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil. A 31 de diciembre de 2015 y 2014 en el Grupo no existen arrendamientos financieros de inmovilizado material.

(b) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados consolidada sobre una base lineal durante el período de arrendamiento. Véase nota 34 de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

(c) Cuando una entidad del Grupo es el arrendador

Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de las inversiones inmobiliarias en el activo no corriente del Balance de Situación Consolidado.

2.24. Contratos de construcción

Los costes de los contratos se reconocen cuando se incurre en ellos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Las modificaciones en los trabajos de construcción, las reclamaciones y los pagos en concepto de incentivo se incluyen en los ingresos del contrato en la medida en que se hayan acordado con el cliente y siempre que puedan medirse de forma fiable.

El Grupo aplica el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina por referencia a los costes del contrato incurridos en la fecha del Balance de Situación Consolidado como un porcentaje de los costes estimados totales para cada contrato. Los costes incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costes del contrato para determinar el porcentaje de realización. Se presentan como existencias, pagos anticipados y otros activos, dependiendo de su naturaleza.

El Grupo presenta como activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La “Obra ejecutada pendiente de certificar” y las retenciones sobre facturas a clientes se incluye en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”.

El Grupo presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas), dentro del epígrafe “Otros pasivos corrientes” en el Balance de Situación Consolidado.

2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como activos disponibles para la venta y se reconocen al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costes para la venta si su importe en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta en lugar de a través del uso continuado.

2.26. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad Dominante se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.27. Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. No obstante, el Grupo reconoce provisiones medioambientales según los criterios mencionados en la Nota 2.21.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

2.28. Combinaciones de negocio

Una combinación de negocios es la unión de entidades o negocios separados en una única entidad que informa. El resultado de una combinación de negocios es que la entidad adquiriente obtenga el control de las entidades adquiridas. El Grupo utiliza el método de adquisición para la contabilización de las combinaciones de negocio.

El coste de la combinación de negocios será la suma de los valores razonables, en el momento de la adquisición, de los activos, pasivos e instrumentos de patrimonio neto emitidos.

La entidad adquiriente distribuirá, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirida. La diferencia entre ambos dará lugar a un fondo de comercio si el primero supera lo segundo, o una ganancia en caso contrario.

La adquiriente puede establecer la contabilización inicial de una combinación de negocios, reconociendo los valores razonables de los activos, pasivos y pasivos contingentes como valores provisionales sobre los que reconocerá cualquier ajuste sobre los mismos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Estos ajustes se realizarán de forma retroactiva. Transcurrido este período, los ajustes a las valoraciones iniciales se reconocerán retroactivamente como correcciones de errores.

La información comparativa presentada para los ejercicios anteriores al momento de completar la contabilización inicial de la combinación, se presentará como si la misma se hubiese completado en la fecha de adquisición.

2.29. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras al 31 de diciembre de 2015, las correspondientes al 31 de diciembre de 2014.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la “Resolución de 29 de Enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales”, el Grupo suministra en la nota 19 exclusivamente la información relativa al ejercicio y no se presenta información comparativa, calificándose las presentes cuentas anuales como iniciales, a estos exclusivos efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de compatibilidad.

2.30. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados y documentados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

En los estados de flujos de efectivos consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujo de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades operativas del Grupo.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos.

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, de precio y de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

(a) Riesgo de mercado

Riesgo de precio

El Grupo 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, por las razones expuestas en la Nota 10, han sido valoradas a coste.

Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo no tiene, a 31 de diciembre de 2015, activos financieros que devengen tipos de interés sujetos al Euribor.

Respecto a los pasivos financieros, el riesgo de tipos de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo, fundamentalmente. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política del Grupo 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 2015 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 1.206 miles de euros inferior o superior, respectivamente (1.700 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2014), 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 pasivos referenciados al Euribor a 31 de diciembre de 2015.

(b) Riesgo de crédito

Se detallan a continuación los riesgos máximos de crédito a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	2015	2014
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	8.561.218	4.691.956
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	6.657.774	9.060.504
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10)	8.633.752	49.992.139
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 10)	268.664	2.889.694
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 23.5)	12.723.051	11.143.452
	36.844.459	77.777.745

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. Los grupos clasificados son: de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, instrumentos financieros derivados, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, depósitos con bancos e instituciones financieras, préstamos y otras cuentas a cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

El Efectivo y otros activos líquidos equivalentes no presentan riesgos especiales. Los saldos se mantienen en entidades financieras que, dentro de la situación atípica del sector no presentan riesgos especiales.

Los clientes, generalmente personas físicas y otras inmobiliarias de tamaño pequeño o mediano, no poseen calificaciones independientes, por lo que el Grupo realiza una evaluación individualizada de este riesgo teniendo en cuenta principalmente la posición financiera del cliente. Para ciertas transacciones, el Grupo solicita garantías con la finalidad de minimizar el riesgo de crédito.

En cuanto a los préstamos, el Grupo hace una evaluación periódica de la situación de solvencia de los terceros prestatarios y del valor de los bienes y derechos que son garantes de los préstamos concedidos a acuerdos conjuntos y a asociadas.

(c) Riesgo de liquidez

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

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pagos contractuales recogidos en los principales epígrafes del Balance. Los importes están considerados a sus valores nominales, razón por la que no pueden ser cruzados con los importes reconocidos en el Balance de Situación adjunto en los epígrafes indicados, ya que éstos están registrados al coste amortizado y los flujos correspondientes a "Acreedores

comerciales y otras cuentas a pagar" se han considerado por su importe bruto, esto es, sin considerar las coberturas financieras existentes.

A continuación se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Al 31 de diciembre de 2015				
Deudas con instituciones financieras	675.278	54.925.399	16.003.977	176.708.594
Otros pasivos financieros		-	-	5.937.040
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.329.368	5.548.233	10.573.474	1.811.850
Compromisos de inversión	-	-	-	16.886.000
Al 31 de diciembre de 2014				
Deudas con instituciones financieras	-	-	309.738.448	46.726.839
Otros pasivos financieros	600.000	-	-	5.302.327
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.524.848	3.709.474	14.395.439	6.059.808
Compromisos de inversión	-	-	-	16.886.000

En cuanto a los flujos de pago relacionados con deuda bancaria debe tenerse en consideración, lo comentado en la Nota 20.1 sobre los vencimientos de la misma.

La Sociedad Dominante tiene unas disponibilidades de 8.237 miles de euros, a 31 de diciembre de 2015, considerando el saldo en efectivo no pignorado y los importes deudores mantenidos con empresas del grupo que son de disponibilidad inmediata en efectivo. La Sociedad Dominante considera que, con este disponible más los ingresos que se obtendrán a través de la puesta en valor de los activos libres de carga disponibles tras los acuerdos de reestructuración del endeudamiento financiero más los ingresos por comisiones de los acuerdos de comercialización firmados, se obtendrán los fondos suficientes para dar cobertura a los compromisos a corto plazo que se reflejan en la tabla anterior más los gastos operativos del año que se estiman en 8.029 miles de euros.

3.2. Gestión del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo, en relación con la gestión del capital, procurar un rendimiento a los accionistas, manteniendo una estructura óptima de capital y reducir su coste.

Para ello las actuaciones durante el año 2015 se han centrado en aprovechar las posibilidades que el mercado financiero pudiera ofrecer para reforzar la estructura financiera y patrimonial del Grupo y, en ese sentido, se ha actuado en el mercado de capitales por dos vías:

- Recursos ajenos: La Sociedad Dominante ha acometido un proceso de reestructuración de su deuda financiera cuyos detalles e impactos se recogen en la Nota 20.
- Recursos propios: La Sociedad Dominante ha aumentado sus recursos propios con operaciones de ampliación de capital (ver Nota 16).

Con estas medidas se ha ajustado la proporción de la financiación y ha ganado peso la financiación mediante recursos propios como puede observarse en la siguiente tabla en la que se comparan las situaciones a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	2015		2014	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Patrimonio Neto	105.714	31%	36.487	10%
Deuda financiera bruta	234.151	69%	340.093	90%

Este menor peso de la financiación ajena ha tenido su efecto también en el nivel de cobertura de la deuda con los activos del Grupo, y se ha alcanzado un razonable ratio global Loan to Value, que relaciona la deuda financiera neta con el valor bruto de los activos a precios de mercado.

En la siguiente tabla se detalla el cálculo del ratio Loan to Value a 31 de diciembre de 2015:

	2015
	Miles de euros
Suelo	258.031
Obras en curso	10.289
Patrimonio	18.870
Stock	28.643
Total valor de mercado activos en propiedad sociiedades consolidadas por integración global (1)	315.833
Valor de la participación en acuerdos conjuntos y sociiedades asociadas	2.968
Plusvalías tácitas de activos en acuerdos conjuntos y asociadas	6.236
Total valor de mercado de los acuerdos conjuntos y asociadas (2)	9.204
Total valor de mercado de los activos (3)=(1)+(2)	325.037
Deuda financiera bruta	234.151
Efectivo y otros activos líquidos	(8.561)
Deuda financiera neta (4)	225.590
Quitas de deuda (Nota 20)	(53.597)
Deuda financiera neta sin quitas (5)	171.993
LTV I (4)/(3)	69%
LTV II (5)/(3)	53%

Donde:

Valor de mercado de los activos en propiedad sociiedades consolidadas por integración global: Son los valores de mercado recogidos en el informe de valoración de activos de Knight Frank España, S.A. a 31 de diciembre de 2015 de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes.

Valor de la participación en acuerdos conjuntos y sociiedades asociadas: Es el valor que tienen en el Balance de Situación consolidado las sociedades integradas por puesta en equivalencia.

Plusvalías tácitas de activos en acuerdos conjuntos y asociadas: Es la diferencia entre el valor de mercado de los activos de estas sociedades según el informe de valoración de activos de Knight Frank España, S.A. a 31 de diciembre de 2015 y el valor que esos activos tienen en el balance de las sociedades. Esta diferencia se multiplica por el porcentaje de participación que ostenta el Grupo.

Deuda financiera bruta: Deuda con entidades financieras en el pasivo corriente y no corriente del balance de Situación Consolidado.

Efectivo y otros activos líquidos: Importe de este epígrafe del balance de Situación Consolidado.

Quitas de deuda: Son los importes de descuento de deuda que se consolidarán en los vencimientos de deuda.

El ratio LTV considerando el valor de la deuda a 31 de diciembre de 2015 alcanza un razonable 69%. Si tenemos en cuenta el efecto que en la deuda tendrán las quitas futuras ese porcentaje alcanza un 53%, valor que se considera que ofrece potencial para asumir un mayor endeudamiento con recursos ajenos.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables en cada circunstancia.

El Grupo hace estimaciones y juicios en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

(a) Reconocimiento de ingresos

El Grupo utiliza el método del porcentaje de realización en la contabilización de los ingresos derivados de los contratos de construcción y urbanización en curso, cuyos costes totales son una estimación realizada por el Grupo. La desviación en el cálculo de estos costes puede afectar a la rentabilidad futura de dichos contratos (ver Nota 2.24).

El Grupo evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la Nota 2.22, prestando especial atención a los análisis de transmisión de riesgos y ventajas significativas.

(b) Estimación de valores razonables

(b.1) Inversiones inmobiliarias y existencias cuando no tienen un mercado activo (Ver Notas 2.6 y 2.12).

(b.2) Instrumentos financieros cuando se trata de instrumentos no cotizados (Ver Notas 2.10 y 2.11).

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

- Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

- Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes

niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos están clasificados en el nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

(c) Provisiones

El Grupo hace estimaciones y juicios, basados en información obtenida de expertos independientes y la propia experiencia del Grupo en base a información histórica, en relación a todas las provisiones tales como:

- (c.1) Provisiones relacionadas con activos financieros (ver Nota 2.10).
- (c.2) Provisiones por deterioro de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, activo intangible, y existencias (ver Notas 2.5, 2.6, 2.7 y 2.12).
- (c.3) Provisiones relacionadas con cuentas comerciales a cobrar (ver Nota 2.13).
- (c.4) Provisiones para riesgos y gastos (ver Nota 2.21).

(d) Vida útil

El Grupo estima la vida útil de los activos de inmovilizado material e intangible con el fin de registrar de forma razonable la amortización de dicho tipo de activos (ver Notas 2.5 y 2.7).

(e) Permutas

Se realizan estimaciones de costes futuros en el caso de adquisiciones por permuta (ver Nota 2.12).

(f) Impuestos diferidos de activo

El Grupo realiza estimaciones en cuanto a la recuperabilidad de los impuestos diferidos para su registro contable (ver Nota 2.19).

(g) Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

El valor razonable de los nuevos pasivos sobre los que se ha producido un cambio significativo, con motivo de la limitación de recurso, se ha estimado a partir del valor razonable de los activos sujeto de dicha limitación (ver Nota 20).

El valor razonable estimado para los activos intangibles, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias se efectúa sobre las bases indicadas en las Notas 2.5, 2.6, 2.7 y 2.12, que corresponden a la jerarquía de nivel 2.

5. Información financiera por segmentos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

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

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo se han centrado en el ejercicio 2015 y 2014, fundamentalmente en la Zona Centro, Aragón y en la Comunidad Valenciana. Adicionalmente, en este segmento también se incluyen los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.

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

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

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	11.853.769	11.737.329	252.876	150.586	23.994.560
Total ingresos	11.853.769	11.737.329	252.876	150.586	23.994.560
Aprovisionamientos	(45.555.964)	(5.738.397)	-	664.904	(50.629.457)
Otros ingresos de explotación	54.947.185	555.022	-	-	55.502.207
Variación de las provisiones de tráfico	16.699.756	155.374	-	355.454	17.210.584
Perdidas por contratos de opción de compra	-	-	-	-	-
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)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	-	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	36.266.823	4.896.825	(202.053)	(12.156.858)	28.804.737
Ingresos financieros	181.476	(6)	-	10.111	191.581
Gastos financieros	(8.337.857)	(971.295)	(460.594)	(239.266)	(10.009.012)
Deterioro de instrumentos financieros	(3.464.180)	-	-	-	(3.464.180)
Resultado financiero neto	(11.620.561)	(971.301)	(460.594)	(229.155)	(13.281.611)
Resultado de inversiones en asociadas	670.284	13.938	-	-	684.222
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	25.316.546	3.939.462	(662.647)	(12.386.013)	16.207.348
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.050.000	-	18.050.000
Inmovilizado material y activos intangibles	12.039.571	46.834	9.295	308.478	12.404.178
Existencias	232.352.409	47.742.095	-	-	280.094.504
Resto	55.469.858	12.163.176	3.777.877	132.617	71.543.528
TOTAL ACTIVO	299.861.838	59.952.105	21.837.172	441.095	382.092.210
Pasivos del segmento	221.390.866	35.880.845	12.716.747	6.389.594	276.378.052
TOTAL PASIVO	221.390.866	35.880.845	12.716.747	6.389.594	276.378.052

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
Ventas externas	40.372.124	14.560.815	227.441	61.939	55.222.319
Total ingresos	40.372.124	14.560.815	227.441	61.939	55.222.319
Aprovisionamientos	(125.679.548)	(15.831.059)	-	1.834.334	(139.676.273)
Otros ingresos de explotación	121.542.775	2.090.705	3.386.241	6.484.702	133.504.423
Perdidas por contratos de opción de compra	12.826.857	-	-	-	12.826.857
Variación de las provisiones de tráfico	21.936.316	204.095	-	466.914	22.607.325
Gastos del personal	-	-	-	(2.794.098)	(2.794.098)
Amortización	(4.970)	(46.611)	-	(83.021)	(134.602)
Otros gastos de explotación	(2.157.732)	(2.279.419)	(586.697)	(5.769.941)	(10.793.789)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	796.500	(13.531)	782.969
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(250.000)	-	(250.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	68.835.822	(1.301.474)	3.573.485	187.298	71.295.131
Ingresos financieros	4.482.366	(156)	-	249.755	4.731.965
Gastos financieros	(10.284.054)	(1.198.012)	(568.105)	(295.114)	(12.345.285)
Deterioro de instrumentos financieros	(2.600.552)	-	-	-	(2.600.552)
Resultado financiero neto	(8.402.240)	(1.198.168)	(568.105)	(45.359)	(10.213.872)
Resultado de inversiones en asociadas	(13.517.120)	(281.076)	-	-	(13.798.196)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	46.916.462	(2.780.718)	3.005.380	141.939	47.283.063
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.050.000	-	18.050.000
Inmovilizado material y activos intangibles	16.855.884	65.569	13.014	431.881	17.366.348
Existencias	263.150.963	54.070.360	-	-	317.221.323
Resto	86.234.155	18.909.030	5.873.136	206.169	111.222.490
TOTAL ACTIVO	366.241.002	73.044.959	23.936.150	638.050	463.860.161
Pasivos del segmento	342.344.307	55.483.785	19.664.343	9.880.449	427.372.884
TOTAL PASIVO	342.344.307	55.483.785	19.664.343	9.880.449	427.372.884

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo no mantiene activos en el exterior por importe significativo.

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Año 2015

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	16.699.756	155.374	-	355.454	17.210.584
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(5.287.179)	(5.287.179)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(3.464.180)	-	-	-	(3.464.180)
Pérdida por contratos de opción de compra	-	-	-	-	-
Total	13.235.576	155.374		- (4.931.725)	8.459.225

Año 2014

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	21.936.316	204.095	-	466.912	22.607.323
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(250.000)	-	(250.000)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(2.600.552)	-	-	-	(2.600.552)
Pérdida por contratos de opción de compra	12.826.857	-	-	-	12.826.857
Total	32.162.621	204.095	(250.000)	466.912	32.583.628

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2015 ni en 2014.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Otro Inmovilizado	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014:			
Importe neto en libros inicial	193.543	416.662	610.205
Altas	-	1.694	1.694
Bajas	-	(56.590)	(56.590)
Cargo por amortización	(6.381)	(120.712)	(127.093)
Bajas netas de amortización	-	39.123	39.123
Importe neto en libros final 2014	187.162	280.177	467.339
Al 31 de diciembre 2014			
Coste o valoración	318.325	2.541.823	2.860.148
Amortización acumulada	(45.542)	(2.261.646)	(2.307.188)
Pérdidas por deterioro	(85.621)	-	(85.621)
Importe neto en libros 2014	187.162	280.177	467.339
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015:			
Importe neto en libros inicial	187.162	280.177	467.339
Altas	377.400	77.627	455.027
Cargo por amortización	(16.512)	(108.097)	(124.609)
Importe neto en libros final 2015	548.050	249.707	797.757
Al 31 de diciembre 2015			
Coste o valoración	695.725	2.619.450	3.315.175
Amortización acumulada	(62.054)	(2.369.743)	(2.431.797)
Pérdidas por deterioro	(85.621)	-	(85.621)
Importe neto en libros 2015	548.050	249.707	797.757

Movimientos año 2015

El alta en terrenos y construcciones corresponde a la compra de un local para oficinas de uso propio en Guadalajara, con un importe de adquisición de 370 miles de euros y gastos asociados a la operación por importe de 7 miles de euros.

Movimientos año 2014

No se produjeron movimientos individualmente significativos en este epígrafe del Balance de Situación Consolidado durante el año 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada ni existen compromisos para la venta de inmovilizado material.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2015 ni en el ejercicio 2014.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2015 asciende a 1.679 miles de euros (1.213 miles de euros en 2014). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones".

El Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los terrenos y construcciones del inmovilizado material mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 2.5.

Como consecuencia de lo anterior, cuando se identifican indicios de pérdida de valor de elementos del inmovilizado material al comparar el coste de producción de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes, se procede a registrar el correspondiente deterioro. Los datos referentes a estos activos, que forman parte de los epígrafes de "Terrenos y construcciones" son los siguientes:

Activo	2015		2014	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Locales comerciales	266.402	(85.621)	272.783	(85.621)
Locales oficinas	367.268	-	90.527	-
	633.670	(85.621)	363.310	(85.621)

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2015 como a 31 de diciembre de 2014 se encuentra en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen elementos de inmovilizado bajo contratos de arrendamiento financiero.

7. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden principalmente a inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

	2015	2014
Al inicio del ejercicio	18.050.000	21.046.900
Bajas	-	(2.746.900)
Pérdidas en valor razonable	-	(250.000)
Al final del ejercicio	18.050.000	18.050.000

Movimientos año 2015

No se han producido movimientos en este epígrafe en el año 2015.

Movimientos año 2014

La baja del año 2014 corresponde en su integridad a la venta a una sociedad vinculada a una entidad financiera de un edificio de viviendas en alquiler en Sagunto (Valencia). El grupo registró un beneficio de 797 miles de euros que aparece registrado en el epígrafe "Resultado por venta de inmovilizado" de la Cuenta de resultados consolidada adjunta.

Activo	Precio de venta	Baja en valor razonable	Resultado en venta de inmovilizado
Edificio La Florida	3.543.400	(2.746.900)	796.500
Total	3.543.400	(2.746.900)	796.500

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (Knight Frank España, S.A.).

La actualización del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tiene su reflejo en resultados, registrándose la variación de la valoración en el epígrafe "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de las Inversiones inmobiliarias. La deuda hipotecaria bilateral asociada a dichos inmuebles es de 12.173 miles de euros (14.300 miles de euros en el ejercicio 2014).

A 31 de diciembre de 2015 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 434 miles de euros (434 miles de euros en 2014). No se han activado gastos financieros durante los años 2015 y 2014 (Nota 28).

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 253 miles de euros (227 miles de euros en el ejercicio 2014). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados según el vencimiento de los contratos mantenidos a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detallan a continuación:

Ingresos futuros de arrendamientos	2015	2014
Con vencimiento inferior a un año	240.444	185.476
Con vencimiento entre dos y cinco años	-	-
Con vencimiento a más de cinco años	-	-
	240.444	185.476

Los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponden a viviendas y garajes que tienen fijadas vigencias anuales.

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 177 miles de euros (98 miles de euros en 2014).

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existían compromisos de mantenimiento y/o mejora de los activos inmobiliarios, ni de otras obligaciones contractuales. Adicionalmente, no se han establecido cuotas contingentes en los contratos de arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos inmuebles. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran la cobertura de estas pólizas suficiente a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias, tanto a 31 de diciembre de 2015 como de 31 de diciembre de 2014 se encuentra en territorio nacional.

8. Activos intangibles

El detalle y movimiento de las principales clases de activos intangibles se muestran a continuación:

	Derechos de Agente Urbanizador	Aplicaciones informáticas	Propiedad industrial	Total
Importe neto en libros inicial	16.886.941	14.661	3.478	16.905.080
Altas	-	1.200	-	1.200
Cargo por amortización	-	(6.225)	(1.284)	(7.509)
Bajas por amortización	238	-	-	238
AI 31 de diciembre de 2014	16.887.179	9.636	2.194	16.899.009
Coste	16.906.082	963.472	12.984	17.882.538
Amortización acumulada	-	(953.836)	(10.790)	(964.626)
Pérdidas por deterioro de valor	(18.903)	-	-	(18.903)
2014	16.887.179	9.636	2.194	16.899.009
Importe neto en libros inicial	16.887.179	9.636	2.194	16.899.009
Cargo por amortización	-	(4.221)	(1.188)	(5.409)
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidas en resultados	(5.287.179)	-	-	(5.287.179)
AI 31 de diciembre de 2015	11.600.000	5.415	1.006	11.606.421
Coste	16.906.082	963.472	12.984	17.882.538
Amortización acumulada	-	(958.057)	(11.978)	(970.035)
Pérdidas por deterioro de valor	(5.306.082)	-	-	(5.306.082)
2015	11.600.000	5.415	1.006	11.606.421

No se han producido movimientos significativos en este epígrafe durante los años 2015 y 2014.

El importe principal dentro de otro inmovilizado intangible corresponde a los derechos de agente urbanizador de la U.T.E. E.P. Iriepal. Tal como se indica en la nota 4.1 la fecha de inicio de amortización será la de comienzo de las obras de urbanización. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales no han comenzado las obras de urbanización dado que los siete sectores sobre los que se desarrolla están en fase de planeamiento y gestión. De los cinco sectores de suelos programados, tres han sido informados por el Ayuntamiento, estando los otros dos en proceso de redacción del informe. Por lo que respecta a los dos sectores de suelos no programados, se han presentado alternativas de mejora planteando un incremento de densidad y de edificabilidad de dichos sectores para mejorar su rentabilidad. Asimismo, estos dos sectores deben ser complementados con determinadas infraestructuras cuya iniciativa es municipal. Las obras de urbanización, para una mejor optimización técnica y económica, deben ser iniciadas conjuntamente en todos los sectores. En la actualidad se están ocasionando retrasos en los planeamientos y no se han producido avances durante el año 2015. La sociedad considera, en cualquier caso, que es posible realizar los avances de planeamiento durante el año 2016 y poder iniciar las obras de urbanización dentro de este mismo año.

La Sociedad ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los Derechos de agente urbanizador, que forman la práctica totalidad del epígrafe "Otro inmovilizado intangible" mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 2.7(a). La valoración realizada por el valorador independiente a 31 de diciembre de 2015 ha aportado un valor razonable inferior en 5.287 miles de euros del valor en libros del activo, por lo que se ha registrado un deterioro por ese mismo importe. En el año 2014 no se registró deterioro o retrocesión de deterioro.

9. Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos

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

El movimiento habido en los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	2015	2014
Saldo inicial	2.925.433	2.891.974
Participación en el resultado	42.382	33.459
Bajas de inversiones en asociadas (Nota 35)	-	-
Traspaso a provisiones y otros pasivos (Nota 23.2)	-	-
Saldo final	2.967.815	2.925.433

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

	2015	2014
Inversión en asociadas	684.293	645.040
Inversión en acuerdos conjuntos	2.283.522	2.280.393
	2.967.815	2.925.433

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada un beneficio total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 684 miles de euros (una pérdida de 13.798 miles de euros en el ejercicio 2014), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

(en miles de euros)

	2015		
	Inversión	Deterioro de crédito de socios (Nota 10)	Provisión de riesgos y gastos (Nota 23)
Asociadas:			
Participación en los resultados	24	-	1
Ajustes de consolidación y otros	15	-	(430)
	39	-	(429)
Acuerdos conjuntos:			
Participación en los resultados	3	-	(13.076)
Deterioro de créditos	-	-	-
Ajustes de consolidación y otros	-	-	14.147
	3	-	1.071
	42	-	642
Beneficio/(Pérdida) en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos			684

(en miles de euros)

	2014			
	Inversión	Deterioro de crédito de socios (Nota 10)	Provisión de riesgos y gastos (Nota 23)	Total
Asociadas:				
Participación en los resultados	33	-	(606)	(573)
Deterioro de créditos	-	(4.568)	-	(4.568)
	33	(4.568)	(606)	(5.141)
Acuerdos conjuntos:				
Participación en los resultados	-	-	(1.719)	(1.719)
Deterioro de créditos	-	(9.586)	-	(9.586)
Ajustes de consolidación y otros	-	-	233	233
	-	(9.586)	(1.486)	(11.072)
	33	(14.154)	(2.092)	(16.213)
Mas: Beneficio en venta de participación en acuerdo conjunto y otros (Nota 1.1)			2.415	
Beneficio/(Pérdida) en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos			(13.798)	

Las inversiones en sociedades asociadas y acuerdos conjuntos con valor razonable negativo se recogen en el Balance de Situación Consolidado en el epígrafe "Provisión de riesgos y gastos" (Ver nota 23).

El beneficio de la venta de participación en acuerdo conjunto de 2.415 miles de euros, obtenido en 2014, se origina de la operación con participaciones de Landscape Osuna, S.L. que se explica en la Nota 1.1.

Tanto las sociedades asociadas como los acuerdos conjuntos del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

9.1 Inversión en sociedades asociadas

La información de las inversiones significativas en entidades con influencia significativa, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en el Anexo II adjunto.

La tabla siguiente muestra un resumen de la información financiera de la inversión en las sociedades asociadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

A 31 de diciembre de 2015

(en miles de euros)	Inversión en participación en sociedades asociadas				Provisión de riesgos y gastos de participación en sociedades asociadas (Nota 23.2)
	Alboraya Marina Nova, S.L.	Masía de Montesano, S.L.	Nova Panorámica, S.L.	Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	
Activos no corrientes	-	143	3.136	-	
Activos corrientes	144	1.963	7.564	-	
Pasivos no corrientes	-	-	(26.895)	(1.172)	
Pasivos corrientes	(94)	(127)	(1)	-	
Patrimonio neto	50	1.979	(16.196)	(1.172)	
Valor de la participación	25	659	-	-	
Ingresos ordinarios	-	-	112	-	
Resultado de explotación	(1)	63	2	-	
Ingresaos financieros	-	12	-	-	
Gastos financieros	-	-	-	-	
Resultado financiero	-	12	-	-	
Resultado antes de impuestos	(1)	75	2	-	
Gastos de impuestos	-	-	-	-	
Resultado del ejercicio	(1)	75	2	-	
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	(1)	25	1	-	
Ajustes de consolidación y otros	(2)	17	(1)	(429)	
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2015	(3)	42	-	(429)	

A 31 de diciembre de 2014

(en miles de euros)	Inversión en participación en sociedades asociadas				Provisión de riesgos y gastos de participación en sociedades asociadas (Nota 23.2)
	Alboraya Marina Nova, S.L.	Masía de Montesano, S.L.	Nova Panorámica, S.L.	Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	
Activos:					
Activos no corrientes	-	143	3.136	44	
Activos corrientes	145	3.278	7.561	1.123	
Pasivos no corrientes	-	(100)	-	-	
Pasivos corrientes	(94)	(1.418)	(26.121)	(1.265)	
Patrimonio neto	51	1.903	(15.424)	(98)	
Valor de la participación	28	617	-	(40)	
Ingresos ordinarios	-	-	-	-	
Resultado de explotación	-	68	(236)	-	
Ingresaos financieros	-	27	-	-	
Gastos financieros	-	-	(976)	-	
Resultado financiero	-	27	(976)	-	
Gastos de impuestos	-	95	(1.212)	-	
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	
Resultado del ejercicio	-	95	(1.212)	-	
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	-	33	(606)	-	
Ajustes de consolidación y otros	-	-	(4.568)	-	
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2014	-	33	(5.174)	-	

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de las sociedades asociadas. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

9.2 Acuerdos conjuntos

La información de las inversiones significativas en entidades controladas conjuntamente, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en el Anexo III adjunto.

Las únicas restricciones para distribuir dividendos por parte de las filiales se derivan de la obligación de constituir y mantener la reserva legal establecida por la normativa y de las restricciones impuestas en caso de que las participadas mantengan determinados saldos de activo según la normativa contable española.

La información financiera resumida a 31 de diciembre de 2015 y 2014, que ha sido considerada en el Balance de Situación Consolidado y en la Cuenta de Resultados Consolidada respectivamente, es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2015

(en miles de euros)	Inversión en participación en acuerdos conjuntos		Provisión de riesgos y gastos de participación en acuerdos conjuntos (Nota 23.2)		
	Landscape Corsan, S.L.	Programa de Actuaciones Baleares, S.L.	Landscape Osuna, S.L.	Landscape Larcovi, S.L.	Landscape Gestión de Activos, S.L.
Activos no corrientes	-	-	-	-	-
Activos corrientes	217	18.743	60	420	1.540
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	(52.413)
Pasivos corrientes	(36)	(14.357)	(33.393)	(64.200)	-
Patrimonio neto	181	4.386	(33.333)	(63.780)	(50.873)
Valor de la participación	91	2.193	-	-	-
 Ingresos ordinarios	-	-	11.442	30.043	20.000
Resultado de explotación	(1)	15	(19.650)	(33.564)	(28.143)
Ingresos financieros	-	-	20.668	36.769	78
Gastos financieros	-	(7)	(880)	(1.361)	-
Resultado financiero	-	(7)	19.788	35.408	78
Resultado antes de impuestos	(1)	8	138	1.844	(28.065)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	(1)	8	138	1.844	(28.065)
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	(1)	4	35	922	(14.033)
Registro de deterioro de préstamo	-	-	-	-	-
Ajustes de consolidación y otros	-	-	(35)	149	14.033
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2015	(1)	4	-	1.071	-

A 31 de diciembre de 2014

(en miles de euros)	Inversión en participación en acuerdos conjuntos		Provisión de riesgos y gastos de participación en acuerdos conjuntos (Nota 23.2)		
	Landscape Corsan, S.L.	Programa de Actuaciones Baleares, S.L.	Landscape Osuna, S.L.	Landscape Larcovi, S.L.	Landscape Gestión de Activos, S.L.
Activos no corrientes	-	-	-	-	325
Activos corrientes	218	18.757	63.858	64.020	49.648
Pasivos no corrientes	-	-	-	(5.678)	(731)
Pasivos corrientes	(36)	(14.380)	(79.954)	(123.981)	(72.052)
Patrimonio neto	182	4.377	(16.096)	(65.639)	(22.810)
Valor de la participación	91	2.189	-	(32.968)	-
Ingresos ordinarios	-	-	1.713	-	217
Resultado de explotación	(2)	3	(357)	(1.233)	1.503
Ingresos financieros	-	-	-	8	3
Gastos financieros	-	(1)	(335)	(2.424)	(950)
Resultado financiero	-	(1)	(335)	(2.416)	(947)
Resultado antes de impuestos	(2)	2	(692)	(3.649)	556
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	(2)	2	(692)	(3.649)	556
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	(1)	1	(173)	(1.824)	278
Registro de deterioro de préstamo	-	-	(11.206)	-	1.620
Ajustes de consolidación y otros	-	-	394	(398)	238
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2014	(1)	1	(10.985)	(2.222)	2.136

Dentro de los activos corrientes existen activos financieros correspondientes a efectivo y equivalente de efectivo a 31 de diciembre de 2015 por importe de 1.534 miles de euros (560 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), y formando parte de los pasivos corrientes existen pasivos financieros correspondientes a deuda financiera a 31 de diciembre de 2015 que ascienden a 27.141 miles de euros (63.462 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), el importe restante corresponde principalmente a préstamos de socios.

Los acuerdos conjuntos no tienen pasivos contingentes ni compromisos con terceros diferentes a los recogidos en estos estados financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de los acuerdos conjuntos. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es consecuencia de los ajustes del método de la participación dentro del proceso de consolidación.

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	31/12/2015		31/12/2014	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	3.079.892	-	5.716.849	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Préstamos y cuentas a cobrar	2.868.726	8.633.752	-	49.992.139
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	181.524	268.664	185.065	2.889.694
	6.130.142	8.902.416	5.901.914	52.881.833

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

Activos financieros disponibles para la venta

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

El movimiento habido en este capítulo ha sido el siguiente:

	2015	2014
Saldo inicial	5.716.849	5.217.400
Altas	-	1.218.410
Bajas	-	(1.362.500)
Desdotación de deterioro	-	484.091
Pérdida por deterioro	(2.636.957)	159.448
Saldo final	3.079.892	5.716.849
Menos: Parte no corriente	3.079.892	5.716.849
Parte corriente	-	-

Año 2015

No se han producido movimientos en el coste de las participaciones en el año 2015. Se ha registrado la corrección del deterioro, en su caso, teniendo en consideración el valor razonable de los activos y pasivos de la sociedad en la que se ostenta la participación.

Año 2014

El aumento de 1.218.410 euros en movimiento de los Activos financieros disponibles para la venta, se debe a que el 18 de julio de 2014 la Sociedad Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. realizó una ampliación de capital social no dineraria aportando la Sociedad Dominante un préstamo participativo por ese importe. Tras esta operación, la participación ha pasado de 4,95% a 7,26%.

Con fecha 27 de diciembre de 2013 y dentro del proceso de implementación de los acuerdos de reestructuración de la deuda (ver Nota 20), la Sociedad Dominante firmó con una entidad financiera una escritura de cancelación de deuda mediante dación en pago con entrega de activos entre los que se incluían acciones de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. representativas de un 3,07% de su capital. La efectiva transmisión de estas acciones fue el 14 de febrero de 2014, fecha en que se inscribió la transmisión de 13.625 acciones de valor neto contable de 878.409 euros. Las Cuentas Anuales Consolidadas recogen una pérdida de 378 miles de euros (ver nota 28) derivada de esta operación.

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

2015	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión por deterioro	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	(2.246.500)	-
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,68%	2.725.000	(1.362.500)	1.362.500
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	7,26%	3.068.409	(1.351.390)	1.717.019
Otros		373	-	373
		8.040.282	(4.960.390)	3.079.892

2014	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión por deterioro	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	(1.817.356)	429.144
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,68%	2.725.000	(473.167)	2.251.833
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	7,26%	3.068.409	(32.909)	3.035.500
Otros		372	-	372
		8.040.281	(2.323.432)	5.716.849

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

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no puede determinarse su valor razonable con fiabilidad, estos activos se han valorado por su valor razonable en el momento de la adquisición y al 31 de diciembre de 2015.

A continuación se detalla el patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuran en las últimas cuentas anuales aprobadas, que son las de 31 de diciembre de 2014 en el caso de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. y las de 31 de diciembre de 2013 para las otras dos sociedades, que están en proceso de liquidación:

	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	1.493.074	(397.174)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	31.259.918	(7.860.520)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	32.137.611	(71.709)

El patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuraban en las cuentas anuales de estas sociedades, a 31 de diciembre de 2013, eran los siguientes:

	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	1.493.074	(397.174)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	39.120.440	(777.903)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	32.137.611	(71.709)

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente
Créditos con empresas de acuerdos conjuntos (Nota 32)	-	61.188.386	-
Créditos a empresas vinculadas (Nota 32)	32.057.189	165.598	32.482.673
Créditos a empresas asociadas	-	8.436.444	-
Otros créditos	-	12.489.605	-
	32.057.189	82.280.033	32.482.673
		82.308.657	
Deterioro de los créditos con acuerdos conjuntos	-	(53.454.937)	-
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	(29.188.463)	-	(32.482.673)
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(8.436.444)	-
Deterioro de los otros créditos	-	(11.754.900)	-
	(29.188.463)	(73.646.281)	(32.482.673)
		(32.316.518)	
Saldo	2.868.726	8.633.752	- 49.992.139

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

En lo que refiere a la clasificación de los citados saldos como corrientes, debe indicarse que dicha clasificación se realiza atendiendo a la fecha de vencimiento de los mismos. Dichos saldos corresponden, en su mayor parte, a préstamos participativos concedidos a empresas de control conjunto y a empresas asociadas. La fórmula más común de determinación de vencimiento de estos préstamos es la renovación tácita por períodos anuales. Se recogen, por tanto como saldos corrientes todos aquellos saldos que, a la fecha de formulación de los correspondientes estados financieros, tengan previsto su vencimiento en un periodo inferior al año y no tengan materializada la renovación o voluntad de renovación por parte de los socios prestamistas. En virtud del análisis de la situación de cada uno de los préstamos a la fecha de emisión de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2015, el Grupo considera que se cumplen los requisitos establecidos en el párrafo 66 de la NIC 1 para clasificarlos dentro de los activos corrientes.

En cuanto a las evidencias tomadas en consideración para llegar a determinar la necesidad o no de deterioro de los saldos deudores derivados de estos préstamos, deben tenerse en consideración unas apreciaciones previas sobre el carácter y finalidad de estos préstamos. Estos préstamos fueron concedidos en su momento por los socios de las sociedades participadas en función de sus porcentajes de participación en el capital. La finalidad de estos préstamos es apoyar los proyectos inmobiliarios de las sociedades participadas, proyectos que requieren un periodo de maduración a medio plazo. Como se indicaba anteriormente, estos préstamos están formalizados en su mayoría en contratos de préstamos participativos con vencimiento anual renovable y, de ahí, su clasificación como Activo Corriente en el Balance de Situación Consolidado. Las sociedades prestatarias cuentan con activos inmobiliarios, reflejados entre sus activos corrientes, cuyo valor razonable da cobertura a las deudas mantenidas con los socios por estos conceptos.

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detallan a continuación:

	2015	2014
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes (Nota 32)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes (Nota 32)
Cuenta corriente	165.598	165.598
Otras cuentas financieras	4.629.194	4.629.194
Préstamos	25.496.745	25.922.229
Intereses devengados	1.931.250	1.931.250
	32.222.787	32.648.271

En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. Tras la evaluación que la Sociedad Dominante hizo del impacto que esta situación podría tener en sus estados financieros, se consideró prudente registrar una provisión, adicional a la preexistente, de deterioro del préstamo por un importe de 17.853 miles de euros, de forma que tanto el nominal como los intereses devengados quedaron provisionados en su totalidad. Ante esta situación concursal la Sociedad Dominante no ha registrado ingresos por los intereses contemplados en los términos del contrato de préstamo. Asimismo, se realizó una evaluación del impacto que la situación de Grupo Rayet, S.A.U. pudiera tener sobre la cobrabilidad de la cuenta financiera que la Sociedad ostentaba frente a la UTE I-15, y cuyo importe ascendía a 4.629 miles de euros. En este caso, si bien la situación concursal no afecta de manera directa al desarrollo de las obras que son objeto de la actividad de dicha U.T.E., la Sociedad Dominante, siguiendo el principio de prudencia, registró en el año 2012 una provisión por deterioro por la totalidad del saldo. La provisión adicional registrada en el año 2012 por estos dos conceptos ascendió a 22.482 miles de euros y se recogió en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados adjunta.

Con fecha 23 de noviembre de 2015 Grupo Rayet, S.A.U. ha publicado un Hecho Relevante en el que comunica que el 12 de noviembre de 2015 se ha dictado la sentencia judicial de aprobación del convenio de acreedores aceptado por la Junta de Acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. De acuerdo con los términos del convenio en la opción elegida por la Sociedad Dominante (quita del 90% y pagos en 10 años para la deuda calificada como ordinaria y 20 para la deuda subordinada), estaría en condiciones de recuperar un importe de 3.294 miles de euros del importe que está totalmente deteriorado. La sociedad ha registrado a 31 de diciembre de 2015 una corrección del deterioro en este mismo importe, lo que ha supuesto el registro de un ingreso de 3.294 miles de euros recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-Deterioros y pérdidas" de la Cuenta de Resultados Adjunta. Asimismo ha recogido el impacto financiero derivado del plazo y calendario de recuperación con el registro de 425 miles de euros.

El calendario de cobros previsto es el siguiente:

EJERCICIO	% COBRO	IMPORTE COBRO
2016		2.000
2017		-
2018	3%	98.766
2019	5%	164.610
2020	7%	230.455
2021 y siguientes	85%	<u>2.798.378</u>
		3.294.210

Créditos con empresas de acuerdos conjuntos y asociadas:

A continuación se detalla la composición de los préstamos con empresas asociadas y acuerdos conjuntos a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	2015	2014		
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	60.871.667	-	60.936.427
Préstamos ordinarios	-	7.484.876	-	7.484.876
Otros préstamos	-	312.229	-	300.506
Intereses de préstamos ordinarios	-	951.568	-	938.200
Intereses de préstamos participativos	-	4.490	-	884
	-	69.624.830	-	69.660.893
Deterioro de los créditos con control conjunto	-	(53.454.937)	-	(21.571.336)
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(8.436.444)	-	(7.985.182)
	-	(61.891.381)	-	(29.556.518)
Saldo	-	7.733.449	-	40.104.375

El principal componente del saldo neto de deterioro a 31 de diciembre de 2015 es el préstamo participativo concedido por la Sociedad Dominante al negocio conjunto Programas Actuación de Baleares, S.L. por un importe de 7.194 miles de euros. En el año 2014 se incluía, adicionalmente, el préstamo concedido por la Sociedad Dominante al negocio conjunto Landscape Larcovi, S.L. por un total nominal de 32.100 miles de euros.

No se han producido variaciones relevantes en el año 2015 en el importe concedido de los préstamos.

En el ejercicio 2015 se han registrado ingresos financieros por intereses de préstamos participativos por un importe de 4 miles de euros. En el año 2014 no se registraron intereses por este concepto. El Grupo ha registrado ingresos financieros por intereses por importe de 17 miles de euros (232 miles de euros en 2014) (Ver Nota 32) por contratos ordinarios mantenidos con la asociada Nova Panorámica, S.L.

Estos saldos se presentan por su coste amortizado. El tipo de interés de los préstamos ordinarios ha sido el 1,65% anual (en 2014, el 3,24% anual).

Deterioro de préstamos a acuerdos conjuntos y sociedades asociadas

El Grupo registró durante el año 2014 un deterioro de los créditos concedidos a dos empresas de control conjunto (Landscape Gestión de Activos, S.L. y Landscape Osuna, S.L.) y una sociedad asociada (Nova Panorámica, S.L.) por un importe total de 29.557 miles de euros.

En los tres casos se trata de sociedades que estuvieron inmersas durante el año 2014 en procesos de renegociación de su deuda, principalmente deuda financiera, que tenía sus vencimientos en el año 2014. Estos procesos no culminaron en acuerdos que permitieran asegurar la viabilidad financiero-patrimonial de estas sociedades, viabilidad que sólo podría garantizarse mediante aportaciones adicionales de los socios. Tras el análisis realizado por los socios de cada una de ellas, se constató la dificultad en obtener retorno a corto o medio plazo de estas inversiones, por lo que los socios decidieron tomar actuaciones encaminadas a llegar a acuerdos con los acreedores de cada una de ellas, cancelando la deuda mediante la entrega de los activos ya existentes, sin realizar aportaciones adicionales.

Las consecuencias de estos acuerdos para el Grupo fueron:

- Por un lado, se limitó la responsabilidad asumida por el Grupo en relación con el desequilibrio entre activos y pasivos de estas sociedades, dado que no se esperaban desembolsos relevantes relativos a

estos acuerdos, que concluirán muy probablemente en la liquidación y posterior disolución de estas tres sociedades, proceso en el que se encuentran actualmente.

- Por otro lado, se puso en evidencia la dificultad de poder recuperar el valor de la inversión en estas sociedades y el importe de los préstamos otorgados para financiar las operaciones. Si bien el valor razonable de los activos es superior al valor razonable de los pasivos, siguiendo los criterios de medición de esos valores tomados por el Grupo, basados en valoraciones de mercado, se consideró de difícil ocurrencia poder materializar esos valores en este proceso de entrega de activos a corto plazo a los acreedores.

El Grupo procedió a registrar en 2014 los efectos asociados a esta situación de forma que:

- No se registró corrección valorativa en el valor de la participación dado que las tres sociedades tenían un valor razonable negativo que estaba recogido en el importe de provisiones para responsabilidades.
- Se deterioraron en su totalidad los préstamos concedidos a estas tres sociedades por un importe de 29.557 miles de euros (9.343 miles de euros de Landscape Gestión de Activos, S.L., 12.229 miles de euros de Landscape Osuna, S.L., y 7.985 miles de euros de Nova Panorámica, S.L.). Este deterioro se registró en dos fases:
 - (i) Al no ser necesario el apoyo financiero adicional registrado en la provisión de riesgos y gastos, se destinó la parte de esa provisión correspondiente a estas tres sociedades, por un importe de 15.403 miles de euros, (nota 23.2) al deterioro de los préstamos.
 - (ii) Se registró contra la Cuenta de resultados consolidada, un deterioro adicional por el importe restante de 14.154 miles de euros (nota 9).

Durante el año 2015 el negocio conjunto Landscape Larcovi, S.L. ha llegado a un acuerdo para cancelar su deuda financiera, mediante la entrega de activos. Una vez materializada esta entrega esta sociedad no dispone de activos que permitan dar cobertura a los préstamos participativos concedidos por los socios. En esta situación el apoyo financiero de la Sociedad Dominante que venía recogiéndose hasta el año 2014 en la Provisión por sociedades por el método de participación se ha materializado en el traspaso de dicha provisión, previamente ajustada a la situación patrimonial resultante del acuerdo de cancelación de deuda, al registro de deterioro del crédito concedido, por un importe de 31.929 miles de euros. De la misma manera se ha tratado la Provisión por sociedades por el método de la participación de las asociadas en liquidación Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. traspasando a deterioro del préstamo concedido un importe de 438 miles de euros. El efecto conjunto en resultados de la adaptación de la Provisión por el método de la participación de estas dos sociedades ha sido el registro de un resultado positivo en un importe de 642 miles de euros (Nota 23.2) que se recoge en la partida Resultado de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, el principal importe que se recoge en este epígrafe corresponde al crédito a cobrar por la enajenación de las participaciones de la sociedad Brasil Real Estate New Projects Participações, S.A. realizada en el año 2010 por su valor nominal de 11,8 millones de euros. Esta deuda llegó a su vencimiento en diciembre de 2012 y se encuentra registrada a su valor nominal.

En el momento de registrar la cuenta a cobrar resultante de los acuerdos de transmisión, se registró un pasivo por un importe de 2 millones de euros correspondiente a una comisión de éxito acordada con el gestor del cobro. Este pasivo quedó recogido en el epígrafe Otros pasivos corrientes del Balance de Situación Consolidado. Por lo tanto, el riesgo económico neto asociado a la cobrabilidad de esta deuda es la diferencia entre estos dos valores, es decir, 9,8 millones de euros.

Entre los acuerdos firmados para el perfeccionamiento de la operación se constituyeron garantías reales por importe suficiente para cubrir el nominal de la cuenta a cobrar.

Las garantías constituidas fueron:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de una sociedad brasileña participada al 100% por el deudor, propietaria de una finca de 550 hectáreas situada en el distrito de Marinheiro (Itapicoca, Estado de Ceará, Brasil).
- Hipoteca sobre la finca citada en el párrafo anterior.

Con carácter previo al vencimiento de la cuenta a cobrar (el 23 de noviembre de 2012) se contactó con el deudor para procurar el pago en efectivo de la deuda reconocida. Ante la manifestación de éste de su imposibilidad de atender el pago a través de esta fórmula, se inició un periodo de negociación que culminó, en mayo de 2013, en un acuerdo por el que las partes se concedían plazo hasta 30 de septiembre de 2013 para que la Sociedad Dominante decidiera la mejor forma de llevar a cabo el cobro de la deuda, optando bien por proceder a la dación en pago de la finca, bien mediante entrega de las acciones pignoradas. En este acuerdo se indicaba que dicho plazo podría ampliarse por acuerdo de las partes.

Actualmente no se ha manifestado por parte del Grupo, cuál de las dos opciones de ejecución de garantías será la que finalmente se decida para el cobro de la deuda. Será, en cualquier caso, necesaria una revisión o due diligence previa de las dos opciones para evaluar cual conlleva menores riesgos y costes para el Grupo. En este sentido debe indicarse que las garantías constituidas no tienen limitación temporal y, por tanto, no existe premura por plazos de ejecución de las mismas.

A la hora de determinar la suficiencia de las garantías aportadas, se solicitó adicionalmente una valoración independiente de la finca aportada como garantía. Dentro del proceso de la valoración anual de la cartera de activos del Grupo, solicitó al valorador una actualización del valor de dicha finca, a efectos de confirmar que se mantenía la suficiencia de la garantía para, en caso contrario, registrar el correspondiente deterioro. Como consecuencia de la valoración de esta finca referida a 31 de diciembre de 2014, el Grupo registró un deterioro de 2.760 miles de euros.

El Grupo ha solicitado una actualización a 31 de diciembre de 2015 de la valoración de la finca aportada en garantía y se ha constatado un significativo descenso de valor. Este descenso, deriva, en primer lugar, de la complicada situación del sector en Brasil, que está viviendo un estancamiento, de la subida de tipos de interés y la pérdida de valor del real brasileño. A ello se une, adicionalmente, el hecho de que el Ministerio de Fomento brasileño ha declarado el área donde se ubica el suelo como zona de protección, lo que dificulta el desarrollo urbanístico de la zona. Con todo ello, el Grupo ha registrado en el año 2015 un deterioro adicional de esta cuenta a cobrar, asociado a la pérdida de valor del activo que la garantiza, por un importe de 6.656 miles de euros.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2015		2014	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	112.245	-	2.732.397
Depósitos y fianzas	181.524	156.419	185.065	157.297
	181.524	268.664	185.065	2.889.694

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

Del saldo de imposiciones a plazo fijo, un importe de 50 miles de euros (668 miles de euros a 31 de diciembre de 2014) está pignorado como garantía de un aval. Las imposiciones a plazo fijo han devengado un interés medio anual del 0,05% (del 0,25% anual en el ejercicio 2014).

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2014, un importe de 72 miles de euros mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. Este importe está incluido en la Nota 32 junto a los

créditos con vinculadas por su valor nominal.

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

11. Instrumentos financieros derivados

El Grupo no tiene contratados instrumentos derivados ni a 31 de diciembre de 2015 ni a 31 de diciembre de 2014.

12. Existencias

El desglose de las existencias según su grado de terminación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
Suelo	341.332.546	359.448.737
Promoción en curso	20.849.143	17.402.518
Promociones terminadas	42.480.510	70.214.353
Anticipos a proveedores	8.623.028	27.985.738
Otras	818.428	995.075
Coste	414.103.655	476.046.421
Deterioro	(134.009.151)	(158.825.098)
Valor neto contable	280.094.504	317.221.323

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 20 (préstamos bilaterales promotor y suelo) y para el pago de una deuda con Hacienda Pública por aplazamientos de pago por distintos conceptos impositivos. El importe de las existencias que se encuentran libres de carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2015 es de 134.532 miles de euros (considerando en este importe las existencias que se liberan de carga hipotecaria tras el primer pago realizado a SAREB, por valor de 70.859 miles de euros) (ver Nota 20).

Durante los ejercicios 2015 y 2014 se han capitalizado 2 miles de euros de gastos financieros (en 2014 no se capitalizaron gastos financieros) siendo a 31 de diciembre de 2015 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 13.834 miles de euros (16.581 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

A 31 de diciembre de 2015, del importe total del valor neto contable de existencias, 171.857 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (169.746 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

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

El saldo registrado en concepto de “Anticipos a proveedores” recoge principalmente los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos al 31 de diciembre de 2015 ascienden a 13.501 miles de euros (20.256 miles de euros en 2014). La reducción del importe de los compromisos asociados a los anticipos entregados corresponde al registro de la cancelación de tres operaciones que han perdido su vigencia. No se ha producido impacto alguno en resultados derivado de esta baja, dado que los anticipos se encontraban completamente deteriorados.

La reducción del importe neto de deterioro de esta partida corresponde al registro de la baja de la cantidad entregada para señalizar una operación de compra de suelo sujeta a hitos urbanísticos. A 31 de diciembre de 2014 el anticipo se encontraba registrado por la totalidad del precio de compra, 11.287 miles de euros del que se había desembolsado un importe de 8.484 miles de euros. El importe restante de pago, 2.803 miles de euros, estaba recogido en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores” del Balance de Situación adjunto. El vendedor incumplió los hitos señalados en el contrato y la Sociedad Dominante procedió a solicitar la devolución de cantidades entregadas, si bien, dada la situación de insolvencia del deudor, la Sociedad Dominante registró en el año 2012 un deterioro por la totalidad del importe pagado del anticipo. En relación con el importe registrado en proveedores y, dado que existía un incumplimiento por parte del vendedor en cuanto a

los compromisos asumidos en el contrato, la Sociedad Dominante no preveía que diera lugar a desembolsos futuros. Se mantuvo la cuenta a pagar a la espera de que se produzca la resolución formal del contrato. La Sociedad Dominante se ha personado en el proceso de liquidación del deudor y ha solicitado la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta. Por lo tanto se ha registrado la baja del saldo en proveedores contra la baja, en ese mismo importe de 2,8 millones de euros del valor bruto del anticipo, por lo que no se ha producido ningún impacto en resultados en el año 2015. Asimismo el importe del anticipo entregado, por importe de 8.484 miles de euros se ha dado de baja, junto con su correspondiente deterioro registrado en años anteriores, por lo que no se ha producido ningún efecto en resultados en el año 2015.

En cuanto a los compromisos de compraventa por importe de 13.501 miles de euros corresponden, en su mayor parte, a operaciones firmadas en fechas anteriores a la crisis del sector inmobiliario, y se encuentran actualmente en proceso de renegociación de condiciones. Con todo ello los desembolsos esperados a corto plazo asociados a estos anticipos ascienden a 2.500 miles de euros.

La Sociedad actualiza, en el marco de sus procesos de cierre contable la recuperabilidad de estos anticipos, para registrar los correspondientes deterioros en un análisis que incluye las siguientes fases:

- En el proceso de valoración de la cartera de activos inmobiliarios que realiza la Sociedad una vez al año, se solicita al valorador que realice la valoración de mercado de los activos subyacentes del contrato de compraventa, y se compara dicho valor con el precio total fijado en el contrato para, en su caso, registrar el correspondiente deterioro.
- En el caso de renegociación de condiciones de los contratos y, en la medida en que se observe la dificultad de obtener un acuerdo, se registra el deterioro de la totalidad del anticipo entregado.
- Por último se evalúa la situación financiera del vendedor y el nivel de cumplimiento de los compromisos asumidos por él en la compraventa para verificar la recuperabilidad de las cantidades entregadas.

Como resultado de esta evaluación la Sociedad no ha registrado en 2015 ningún deterioro de valor de los anticipos entregados. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene un registro de deterioro de 8.035 miles de euros.

La Sociedad Dominante tiene formalizados contratos de permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. El importe de los costes de urbanización asociados a esas permutas es de 1.857 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (15.546 miles de euros en 2014). En relación a estas permutas, la Sociedad Dominante tiene activado en existencias de suelo 6 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (14 miles de euros en 2014). Las permutas están condicionadas al cumplimiento de hitos urbanísticos y no se espera tener que cumplirlos a corto plazo. Durante 2015 ha dejado de tener vigencia contratos de permuta por importe de 13.689 miles de euros que no han tenido efecto sobre los resultados al no estar reflejados en balance.

El saldo de “Anticipos de clientes” del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2015 y 2014 presenta la siguiente composición:

	2015	2014
Anticipos en promociones	1.144.898	997.213
Anticipos en ventas de terrenos	282.346	282.346
Otros	103.662	102.646
	1.530.906	1.382.205

El total del importe de los anticipos de clientes percibidos en promociones inmobiliarias corresponden a viviendas completamente terminadas, que cuentan con licencia de primera ocupación y se encuentran, por tanto, en disposición de ser entregadas a los clientes.

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2015 que ascienden a 8.009 miles de euros (8.009 miles de euros en 2014), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 282 miles de euros (282 miles de euros en 2014).

13. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Clientes, empresas vinculadas	540.204	471.832
Clientes	6.920.820	9.130.964
Deudores varios	20.905	281.863
Clientes de dudoso cobro	8.440.957	6.162.101
Deterioro de cuentas a cobrar	<u>(9.265.112)</u>	<u>(6.986.256)</u>
	6.657.774	9.060.504

La práctica totalidad de este saldo correspondía a clientes del sector privado. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

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

	2015	2014
Saldo inicial	(6.986.256)	(7.747.152)
Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(2.278.856)	(493.993)
Aplicación de deterioro	-	17.597
Reversión de importe no utilizados	-	1.237.292
Saldo final	(9.265.112)	(6.986.256)

El alta registrado en 2015 corresponde al registro de la provisión correspondiente al saldo pendiente de cobro derivado de una venta de suelo sujeta a hitos urbanísticos.

La reversión del año 2014 derivó de un acuerdo extrajudicial de la Sociedad Dominante con un cliente que tenía una deuda provisionada por un importe de 1.237 miles de euros y con el que mantuvo un litigio, renunciando ambas partes a reclamarse bajo ningún concepto y por tanto se procedió a dar de baja dicha cuenta a cobrar.

Las dotaciones y reversiones de la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se han incluido dentro de “Variación de las provisiones de tráfico” de la Cuenta de Resultados Consolidada.

A 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, excepto por las cuentas por cobrar por las cuales se ha dotado una provisión por insolvencia, no existen cuentas por cobrar vencidas ni renegociadas ni que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

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

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

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

14. Efectivo y equivalentes al efectivo

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2015 y 2014 era sin retribución (entre el 0,10% y el 0,20% en 2014). Su saldo al 31 de diciembre de 2015 es de 8.561 miles de euros (4.692 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) se aproxima al valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2015, 324 miles de euros (420 miles de euros a 31 de diciembre de 2014) no están

disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos bilaterales.

15. Contratos de construcción

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

	2015	2014
POR TIPOLOGIA DE OBRAS		
Urbanización	35.172.476	35.967.208
	<hr/>	<hr/>
	35.172.476	35.967.208
POR SITUACION		
Contratos en curso:		
Obra realizada	34.543.547	35.338.279
Obra pendiente de realizar	<hr/>	<hr/>
Total	35.172.476	35.967.208

La totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde a contratos por obras de urbanización de suelo. Dichos contratos están respaldados por la adjudicación por parte del Ayuntamiento de la localidad en que se realiza la actuación, sobre la base de una proposición jurídica económica que establece la retribución que corresponde al agente urbanizador por el desarrollo de las obras. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, se inician las obras de urbanización y se van realizando las facturaciones en función del avance de obra a los distintos propietarios del suelo. Durante el desarrollo de las obras de urbanización se pueden producir requerimientos adicionales por parte del Ayuntamiento o puede plantearse la necesidad de realizar modificaciones sobre el proyecto inicial. Esos trabajos adicionales se comunican al Ayuntamiento otorgante y se solicita a éste una retasación de los trabajos que permita realizar una facturación adicional. Una vez aprobada la retasación de los trabajos adicionales ésta se hace pública y habilita al agente a emitir las facturaciones adicionales.

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

Al 31 de diciembre de 2015 existe un saldo de "Obra ejecutada pendiente de certificar" de 3.175 miles de euros (4.080 miles de euros a 31 de diciembre de 2014) que se incluye en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación Consolidado adjunto. La obra ejecutada pendiente de certificar corresponde, fundamentalmente, a la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada del sector Playa de Almenara, que se encuentra en situación de reconsideración de algunos de los instrumentos de planeamiento (ver Nota 31).

No hay retenciones ni anticipos relacionados con estos contratos (Nota 13).

Los beneficios acumulados a 31 de diciembre de 2015 generados por los dos contratos de construcción en curso ascienden a 2.330 miles de euros (perdidas por 1.688 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 por estos mismos contratos). El margen medio de la actividad de construcción está alrededor de un 7,23 % (un -5% al 31 de diciembre de 2014). Estas pérdidas acumuladas corresponden a las situaciones en las que se han realizado, o está previsto realizar, obras adicionales a las previstas en el proyecto aprobado, sin que esté aprobada, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, por parte del Ayuntamiento correspondiente, la retasación de obras adicionales. En la medida en que los costes estimados del proyecto, incluyendo los costes de los trabajos adicionales, superan los ingresos ciertos (los aprobados de forma definitiva) a una fecha determinada, se reconoce una pérdida por el diferencial entre costes totales (incurridos más estimados) menos ingresos ciertos. Es, por lo tanto, una pérdida transitoria que podrá compensarse total o parcialmente cuando se obtenga la aprobación de la facturación adicional (retasación).

16. Capital social, prima de emisión y acciones propias***Capital social y prima de emisión***

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la composición del capital social y de la prima de emisión de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	2015	2014		
	Capital social	Prima de emisión	Capital social	Prima de emisión
Escriturado	25.063.596	56.537.274	14.636.155	18.148.475
Pendiente de escriturar	194.872	1.348.512	-	-
	25.258.468	57.885.786	14.636.155	18.148.475

El capital pendiente de escriturar a 31 de diciembre de 2015 corresponde a un acuerdo de ampliación de capital tomado por el Consejo de Administración con fecha 16 de diciembre de 2015, elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil el 29 de enero de 2016 (Nota 37).

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados correspondientes a los años 2014 y 2015 se recogen a continuación:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2015: escriturado	1.463.615.532	0,01	14.636.155	18.148.475
Ampliación de capital 3/03/2015	19.487.180	0,01	194.872	1.535.590
Ampliación de capital 8/07/2015	23.256.912	0,01	232.569	1.853.209
Ampliación de capital 10/12/2015	1.000.000.000	0,01	10.000.000	35.000.000
Saldo al 31 de diciembre de 2015: escriturado	2.506.359.624		25.063.596	56.537.274
	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2014: escriturado	1.358.606.891	0,01	13.586.069	7.162.638
Inscripción acuerdo del Consejo de 23/12/2013	20.000.000	0,01	200.000	2.140.000
	1.378.606.891		13.786.069	9.302.638
Ampliación de capital 13/01/2014	10.000.000	0,01	100.000	1.120.000
Ampliación de capital 21/01/2014	14.230.769	0,01	142.308	1.591.000
Ampliación de capital 27/03/2014	29.230.769	0,01	292.307	3.575.306
Ampliación de capital 23/06/2014	10.607.840	0,01	106.078	1.115.945
Ampliación de capital 9/07/2014	1.452.083	0,01	14.521	149.637
Ampliación de capital 24/11/2014	19.487.180	0,01	194.872	1.293.949
Saldo al 31 de diciembre de 2014: escriturado	1.463.615.532		14.636.155	18.148.475

Año 2015

Los movimientos del año 2015 corresponden a las siguientes operaciones:

- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 3 de marzo de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,08 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.535.589,78 euros.
- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 232.569,12 euros mediante la emisión de 23.256.912 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de

emisión de 0,0797 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.853.208,56 euros.

La primera ampliación se realizó en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2014 y la segunda en virtud de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 30 de junio de 2015.

Las dos se realizaron en el marco de la línea de capital que se describe más adelante, siendo los suscriptores de la totalidad de las acciones GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Capital Investments ("GEM CI"), respectivamente.

Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 232.569,12 euros mediante la emisión de 23.256.912 nuevas acciones ordinarias.

- Con fecha 10 de diciembre de 2015 se elevó a público el acuerdo de ampliación de capital en una cuantía de 10.000.000 euros mediante la emisión de 1.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,035 euros por acción, lo que hace un total de prima de emisión de 35.000.000 de euros.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el día 30 de junio de 2015 fue aprobado, entre otros, el acuerdo de aumentar el capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A., mediante aportaciones dinerarias, en un importe nominal máximo de hasta diez millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta mil millones de acciones ordinarias de la Sociedad de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de un céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente. Correspondría al Consejo de Administración determinar el importe final del aumento de capital dentro del máximo previsto y el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones, fijando en particular el importe de la prima de emisión.

Con fecha 11 de noviembre fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores la Nota de Valores que, junto con el Documento de Registro aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 1 de octubre de 2015 constituyan el Folleto Informativo de la operación. En dicha Nota de Valores se concretaban los términos de la operación cuyos aspectos más relevantes eran los siguientes:

- Aumento de capital por importe nominal de 10.000.000 de euros y un importe efectivo total de 45.000.000 de euros, lo que supone una prima de emisión total de 35.000.000 de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.000.000.000 de Acciones Nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,035 euros por acción y, por tanto, un tipo de emisión unitario de 0,045 euros, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.
- El procedimiento del aumento de capital establecía tres períodos: Período de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales; periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.

Con fecha 10 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante comunicó el resultado de la suscripción, que resultó cubierta en su totalidad, e informó de los resultados en cada uno de los períodos:

- Período de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales: Se suscribieron 11.540.394,27 euros (256.453.206 acciones)
- Período de asignación de acciones adicionales: Se suscribieron 13.759.835,04 euros (305.774.112 acciones)
- Período de asignación discrecional: Se suscribieron 19.699.770,69 euros (437.772.682 acciones)

El mismo día 10 de diciembre se otorgó la escritura pública de la ampliación de capital y el día 18 de diciembre comenzaron a cotizar en los mercados de valores de Madrid y Valencia las 1.000.000.000 acciones nuevas resultantes.

Los gastos asociados a estas operaciones por un importe de 2.495 miles de euros se registraron minorando el epígrafe "Reservas-Otras reservas" del Balance de Situación adjunto.

Año 2014

El primer movimiento de 2014 de la tabla anterior correspondía a la elevación a público en febrero de 2014 de un acuerdo de ampliación de capital tomado en Consejo de fecha 23 de diciembre de 2013. Mediante dicho acuerdo, el Consejo de Administración acordó ampliar el capital en 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,107 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.140.000 euros. El importe de capital social y de prima de emisión correspondientes a esta ampliación estaban recogidos a 31 de diciembre de 2013 en los correspondientes epígrafes como pendientes de escriturar.

Los detalles del resto de ampliaciones de capital realizadas en el año 2014 son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.120.000 euros.
- Acuerdo de fecha 21 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 142.307,69 euros mediante la emisión de 14.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.591.000 euros.
- Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 292.308 euros mediante la emisión de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,122 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 3.575.306 euros.
- Acuerdo de fecha 23 de junio de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 106.078 euros mediante la emisión de 10.607.840 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,1052 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.115.945 euros.
- Acuerdo de fecha 9 de julio de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 14.520,83 euros mediante la emisión de 1.452.083 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,103 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 149.637,17 euros.
- Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,0664 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.293.948,75 euros.

Los primeros cuatro acuerdos del Consejo se realizaron en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013 y los dos últimos en virtud de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2014. Las escrituras de elevación a público de estos acuerdos incluían los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación con la ampliación de capital acordada el 27 de marzo de 2014, la Sociedad Dominante publicó el 29 de mayo de 2014 un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.308 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto fue aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Los gastos asociados a estas operaciones por un importe de 1.341 miles de euros se registraron minorando el epígrafe "Reservas-Otras reservas" del Balance de Situación adjunto.

Todas estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital que se describe más adelante.

Participaciones significativas

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2015, se detallan a continuación:

	<u>Porcentaje de participación</u>
Félix Abánades López	21,20%
Juan José Galiano Frías	11,05%

Dichos porcentajes se calculan como división entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores hasta el 31 de diciembre de 2015 y el número total de derechos de voto de la Sociedad a esa misma fecha (2.506.359.624).

La participación de D. Félix Abánades López, Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad Dominante, es directa en un 3,37% e indirecta en un 17,83% a través de las sociedades 100% de su propiedad Restabío Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. La participación de D. Juan José Galiano Frías es indirecta a través de la sociedad Martibalsa, S.L.

Grupo Rayet, S.A.U. emitió dos notificaciones con fechas de 15 de abril y 28 de abril, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 15 de abril comunicó la transmisión de 20.992.645 acciones, modificándose la participación de Grupo Rayet, S.A.U., de 32,4% a 31,44%, y la otra notificación del 28 de abril notificó la transmisión de 26.672.445 acciones, modificándose nuevamente la participación de Grupo Rayet, S.A.U. de 31,44% a 29,23%. Según indicó Grupo Rayet, S.A.U. en hecho relevante publicado el 15 de abril, la venta de sus participaciones en la Sociedad Dominante se enmarca dentro del plan de viabilidad presentado por Grupo Rayet, S.A.U. para su concurso de acreedores, con el objetivo de dotarla de recursos con los que atender sus créditos contra la masa y los compromisos adquiridos dentro del concurso. En relación con este proceso, según indicó Grupo Rayet, S.A.U. en Hecho Relevante publicado el 15 de abril de 2015, el 20 de febrero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Madrid, que tramita el concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. dictó una diligencia de ordenación por la que dio por presentado el informe de evaluación de la propuesta de convenio de la administración concursal, pudiendo registrarse desde ese momento formalmente las adhesiones por parte de los acreedores. Hasta el día 15 de abril de 2015 se habían formalizado adhesiones que superaban el 71% del pasivo ordinario. De acuerdo con la descripción que realiza Grupo Rayet, S.A.U. en el citado Hecho Relevante, con esta situación se aseguraba la aprobación del convenio y la salida del concurso en los siguientes meses.

Con fecha 23 de diciembre de 2015 D. Félix Abánades López remitió una Notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de Otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de 97.847.957 acciones, por un valor total de 4.403.158 euros, en la ampliación de capital elevada a público el día 10 de diciembre. De los valores suscritos, 84.742.757 fueron mediante suscripción directa y 13.375.200 por suscripción indirecta a través de la sociedad Restabío Inversiones, S.L.U. Esta suscripción suponía un 9,78% del importe total de la ampliación de capital. Tras esta suscripción y teniendo en consideración las nuevas acciones emitidas en la ampliación de capital el porcentaje de participación en la Sociedad de D. Félix Abánades López pasó a ser el referido 21,20%.

Adicionalmente a las participaciones superiores al 10%, la sociedad KKR GMO GP Limited remitió en fecha 22 de diciembre de 2015 una Notificación de derechos de voto atribuibles a acciones de sociedades cotizadas por la que indicaba que había adquirido un 5,44% de participación en la Sociedad mediante la suscripción de 136.294.000 acciones, por un valor total de 6.133.230 euros en la ampliación de capital elevada a público el día

10 de diciembre. La participación es indirecta a través de la sociedad KKR GMO II HOLDINGS, L.P.

Los accionistas que poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 (con el mismo criterio de cálculo que el citado anteriormente), se detallan a continuación:

<u>Porcentaje de participación</u>	
Félix Abánades López	32,87%
Juan José Galiano Frías	18,92%

La participación de D. Félix Abánades López era prácticamente en su totalidad indirecta a través de la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. La participación de D. Juan José Galiano Frías era indirecta a través de la sociedad Martibalsa, S.L.

Con fecha 28 de marzo de 2014, Martibalsa, S.L. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó que su porcentaje de participación había descendido el umbral del 20%, pasando a ser su nuevo porcentaje de participación notificada 19,74%.

El 2 de julio de 2014 Grupo Rayet, S.A.U. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas por la que comunicó que ha transmitido 20.877.386 acciones.

Delegación en el Consejo de Administración

En el acuerdo séptimo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2015, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, todo ello con la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se propone delegar la facultad de modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, así como, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones, todo ello con facultad de sustitución, y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 26 de junio de 2014.

Contrato de línea de capital

La Sociedad Dominante suscribió el día 21 de mayo de 2013 con GEM y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF") un nuevo contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 90 millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su entrada en vigor (el "Contrato de Línea de Capital"). La operación tiene por finalidad que la Sociedad pueda seguir contando con un importante instrumento de financiación en el marco de una estructura flexible que le permita atender a sus necesidades de capital. El contrato de línea de liquidez suscrito el 28 de junio de 2010, que estaba próximo a su vencimiento, fue cancelado sin desembolso ni coste alguno para la Sociedad.

Al amparo del Contrato de Línea de Capital, la Sociedad podrá efectuar en cualquier momento durante la vigencia del mismo notificaciones de suscripción de acciones (cada una de ellas referidas en adelante como Notificación de Suscripción) a GEM.

La realización de cada Notificación de Suscripción estará sujeta al previo cumplimiento de condiciones tales como la entrega por GEM GYF de un número de acciones igual al que la Sociedad Dominante pretende incluir en la Notificación de Suscripción, que las acciones de la Sociedad continúen admitidas a negociación en las Bolsas

de Valores de Madrid y Valencia, y que no se haya suspendido su negociación en las treinta (30) sesiones precedentes, la vigencia de la autorización del Consejo de Administración y los restantes permisos necesarios para la emisión de nuevas acciones a GEM con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, que la emisión de las nuevas acciones incluidas en la Notificación de Suscripción pueda acogerse a la excepción de la obligación de publicación de un folleto informativo prevista en el artículo 26.1.(a) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el "Real Decreto 1310/2005") o, en su defecto, que la Sociedad Dominante cuente con un documento de registro vigente aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la vigencia de las declaraciones y garantías formuladas por la Sociedad Dominante a favor GEM y, en general, el cumplimiento por la Sociedad Dominante de sus obligaciones conforme al Contrato de Línea de Capital.

Una vez recibida por GEM cada Notificación de Suscripción se abre un periodo de quince (15) sesiones bursátiles, que será empleado como periodo de referencia para la fijación del precio de emisión de las nuevas acciones a suscribir por GEM (el Periodo de Referencia). Durante cada una de las sesiones bursátiles del Periodo de Referencia GEM podrá (aunque no estará obligada) a vender a través de un único miembro del mercado acciones de la Sociedad por un importe que no excederá de un quinceavo del número de acciones comprendidas en la Notificación de Suscripción. La Sociedad Dominante no realizará operaciones de autocartera durante la vigencia de cualquier Período de Referencia.

GEM asume en virtud del Contrato de Línea de Capital la obligación de suscribir al menos el 50% del número de acciones fijado por la Sociedad en cada Notificación de Suscripción, reservándose la facultad de suscribir, a su opción, un número de acciones superior sin exceder del 200% del número de acciones establecido en la referida Notificación de Suscripción, a un precio de emisión equivalente a la media aritmética simple de los precios medios ponderados de la acción de la Sociedad en el Mercado Continuo durante las quince (15) sesiones bursátiles comprendidas en el Periodo de Referencia. No se tendrán en cuenta para dicho cálculo los precios medios ponderados de aquellas sesiones que resulten inferiores al precio mínimo previamente fijado por la Sociedad a tal efecto en la Notificación de Suscripción.

Asimismo, a efectos de determinar la cantidad de acciones que GEM se obliga a suscribir, el número de acciones fijado en la Notificación de Suscripción se reduce en proporción al número de sesiones bursátiles en que el precio medio ponderado resulte inferior al referido precio mínimo.

Las posibles emisiones de nuevas acciones al amparo del Contrato de Línea de Capital no constituirán oferta pública en el sentido de lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley del Mercado de Valores, ya que las acciones serían suscritas exclusivamente por GEM. Por otra parte, conforme al Real Decreto 1310/2005 la Sociedad Dominante no necesitará registrar un folleto informativo ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores en relación con la admisión a negociación de las nuevas acciones a emitir al amparo del Contrato de Línea de Capital siempre que el número de éstas, unidas a las acciones emitidas en los doce (12) meses anteriores a cada emisión, no exceda del 10% del número total de acciones de Quabit en circulación.

Con fecha 1 de julio de 2015 la Sociedad Dominante y GEM acordaron la cesión de todos los derechos y obligaciones de esta última recogidos en el contrato de línea de liquidez a la sociedad GEM CI.

Tal como se recoge en el apartado 7.3 Compromisos de no disposición de la Nota de Valores aprobada el 11 de noviembre de 2015, la Sociedad Dominante se ha comprometido a no disponer de la línea de capital suscrita con GEM o en virtud de cualquier otro contrato similar por un periodo de 180 días a contar desde el 10 de diciembre de 2015. Se exceptúa expresamente de este compromiso la disposición realizada en septiembre de 2015 que se encontraba pendiente de escriturar a 31 de diciembre de 2015 (ver nota 37).

Acciones propias

No ha habido movimientos de las acciones propias en los ejercicios 2015 y 2014.

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

Con fecha 28 de Junio de 2011, la Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración, a la realización de operaciones de compra-venta de acciones. La cuantía máxima autorizada es del 10% del capital social y el plazo de vigencia de la autorización era de 5 años. La Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2014 acordó la ampliación de esta autorización por otros 5 años. El número de acciones propias a 31 de diciembre de los ejercicios 2015 y 2014 es de 928.441 acciones que representan 9 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 10%.

17. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Reserva Legal	Otras Reservas
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.280.145	(55.555.046)
Aplicación del resultado del 2013	1.447.069	5.570.072
Venta de participaciones a socios externos (Nota 1)	-	-
Ampliación de capital (Nota 16)	-	(1.341.237)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2.727.214	(51.326.211)
Aplicación del resultado del 2014	200.017	52.894.450
Adquisición de porcentaje de participación en sociedades dependientes	-	(1.077.144)
Ampliación de capital (Nota 16)	-	(2.495.092)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2.927.231	(2.003.997)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

La reserva legal que asciende a 2.927.231,10 euros a 31 de diciembre de 2015 (2.727.213,78 euros a 31 de diciembre de 2014) ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a dotar la Reserva Legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2015 y de 2014 la reserva legal no alcanza el citado porcentaje.

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

El resultado obtenido por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2015 asciende a 12.323 miles de euros de beneficio. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que se destine un importe de 1.232.295,85 euros a la reserva legal.

18. Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante:

El patrimonio neto de la Sociedad Dominante asciende a 100.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (40.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	2015	2014
Deudas con partes vinculadas (Nota 32)	1.486.730	1.499.465
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.679.238	10.717.182
Total	10.165.968	12.216.647

Al 31 de diciembre de 2015, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 1.487 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (1.499 miles de euros a 31 de diciembre de 2014)(Ver Nota 32).

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES 2015	
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58
Ratio de operaciones pagadas	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	97
	Importe
Total pagos realizados	7.918.117
Total pagos pendientes	2.050.708

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 58 días.

A efectos aclaratorios debe indicarse que para el cálculo de los ratios que aparecen en la tabla superior se han realizado las siguientes consideraciones, a efectos de no distorsionar las prácticas habituales de pago de la Sociedad:

- No se han tenido en cuenta en el cálculo los saldos mantenidos con empresas del grupo ni partes vinculadas.
- No se han considerado aquellos saldos que estén en procesos litigiosos por discrepancia en el importe o contenido de la prestación del servicio, ni aquellos saldos con antigüedad mayor a dos años que, siendo susceptibles de regularización, no han sido regularizados por criterios de prudencia contable.
- No se han considerado aquellos saldos acreedores que tengan contrapartida en un saldo deudor, susceptible de realizar acuerdos de compensación.

La totalidad del saldo de acreedores comerciales, está denominado en euros.

El saldo contable al cierre de 2015 y 2014 se aproxima al valor razonable.

20. Recursos ajenos

20.1 Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015		2014	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	192.856.358	14.083.800	289.291.163	14.336.805
Otros préstamos	-	-	-	4.016.000
Pólizas de crédito	8.733.920	7.640.306	2.923.253	7.358.953
Intereses	10.836.513	-	22.166.156	-
Total	212.426.791	21.724.106	314.380.572	25.711.758

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance en el año 2015.

Saldo a 31 de diciembre de 2014	340.092.330
Disposiciones	2.930.734
Amortizaciones de vencimientos	(36.149.686)
Cancelaciones por quitas de deuda	(54.141.138)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(25.659.838)
Intereses devengados	8.287.357
Ajustes pasivo a valor razonable	(1.208.862)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	234.150.897

Acuerdo SAREB y movimientos año 2015

En el año 2015 la Sociedad Dominante ha llegado a un acuerdo de reestructuración de endeudamiento con su principal acreedor financiero, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

Con fecha 23 de septiembre de 2015 la Sociedad Dominante y la SAREB firmaron un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera contraída por la Sociedad Dominante y la SAREB, que tenía señalado su vencimiento en 28 de diciembre de 2016. Los términos principales del acuerdo alcanzado son los siguientes:

- En relación con la deuda asociada al stock de producto terminado, ambas entidades han consensuado fijar nuevos precios mínimos de venta que permitirán agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda se acuerdan las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda hasta el año 2022, y obligación de realizar el pago anticipado de 35,6 millones de euros antes del final del año 2015, lo que ha permitido liberar activos seleccionados por QUABIT con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.
 - Amortización ordinaria: La Sociedad deberá amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales (importes en euros):

Vencimiento	Amortización
31 de julio 2016	250.000
31 de julio 2017	500.000
31 de julio 2018	5.000.000
31 de julio 2019	7.000.000
31 de julio 2020	10.000.000
31 de julio 2021	15.000.000
31 de julio 2022	64.250.000
TOTAL	102.000.000

- Amortización anticipada obligatoria: La sociedad deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: (i) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Por excepción esto no será de aplicación a

(a) la ampliación de capital por importe de hasta diez millones de euros de nominal aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2015; y (b) a aquellas ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante que sean ejecutadas como consecuencia de disposiciones de la línea de capital dentro del año 2015.

- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.

El acuerdo recogía como condición resolutoria el que se atendiera al vencimiento, en diciembre de 2015, el pago inicial anticipado de 35.600 miles de euros. Dicho pago fue atendido al vencimiento, por lo que el acuerdo ha adquirido plena vigencia. Adicionalmente, y asociado a este primer pago, la Sociedad Dominante ha registrado un ingreso de 47.150 miles de euros derivados de los acuerdos de quita de deuda de principal e intereses recogidos en el acuerdo de reestructuración. Dicho importe se recoge en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” de la Cuenta de Resultados adjunta.

Una vez que este acuerdo ha ganado vigencia, la estructura y planteamiento de cancelación del endeudamiento financiero de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

- Por un lado hay acuerdos vigentes de limitación de recurso, cuyo alcance se detalla más adelante, para deuda por importe de 36.845 miles de euros. Llegado el vencimiento de esta deuda, previsto para diciembre de 2016, podrá cancelarse mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 31 de diciembre de 2015 de 53.205 miles de euros.
- Deuda por importe de 25.978 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se iría cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda de la SAREB por importe de 155.597 miles de euros se cancelaría mediante pagos por un importe total de 102.000 miles de euros. Los descuentos asociados a estos calendarios de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias.
- En cuanto a los restantes 15.731 miles de euros, de los que 6.355 miles de euros vencen en enero de 2017 y el resto en diciembre de 2016, está previsto que se establezcan condiciones similares a las acordadas para el resto de la deuda.

Acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero del año 2014

La Sociedad Dominante acometió durante el año 2013 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que se materializó en la firma de adhesiones a un acuerdo de términos y condiciones por las entidades acreedoras. La firma de adhesiones de las entidades acreedoras alcanzó, el día 20 de diciembre de 2013, un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante entrega y liberación de activos.
- Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (“Sareb”) para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad Dominante.
- Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma.

- Aportación de liquidez a la Sociedad Dominante y liberación de activos a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes para que la Sociedad Dominante haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad Dominante respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las operaciones previstas en el acuerdo de términos y condiciones se formalizaron en diciembre de 2013 y los primeros meses de 2014.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2014 se detallan en la siguiente tabla (imports en miles de euros):

Importe (en miles de euros)	
Deuda a 31/12/13	521.290
Cancelaciones netas de disposiciones	(187.850)
Intereses devengados en el periodo (Nota 28)	11.136
Modificaciones de pasivos por limitación de recurso (Nota 28)	(4.485)
Deuda a 31/12/14	340.091

La reducción de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014 en relación con la existente a 31 de diciembre de 2013 deriva, fundamentalmente, de las operaciones que, en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones, se firmaron en el año 2014, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

Las modificaciones de pasivos por limitación de recurso incluían 1.890 miles de euros correspondientes a operaciones firmadas con entidades financieras durante el año 2014 y 1.563 miles de euros por la actualización de la estimación de los pagos futuros por el efecto de la limitación de recurso en operaciones firmadas durante el año 2013.

Limitación de recurso

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad Dominante suscribió cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras. En virtud de dichas cláusulas de limitación de recurso las partes pactan que la responsabilidad de la Sociedad Dominante frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de las garantías reales otorgadas en relación con cada una de ellas. Por tanto, la entidad financiera renuncia a la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad Dominante 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 Dominante. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad Dominante en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad Dominante que son objeto de garantía real de las financiaciones. En ese caso de incumplimiento, una vez realizados la totalidad de los activos gravados en garantía, la Sociedad Dominante quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la financiación de que se trate.

En el año 2013, a efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones, se agruparon dichas operaciones en función de la diferencia entre el coste amortizado de las mismas y el valor razonable de los activos sobre los que se limita dicha deuda, en base al cual se estima el valor razonable del nuevo pasivo. El siguiente cuadro refleja el resultado de esta evaluación que se realizó de forma individualizada para cada una de las financiaciones sobre las que se articuló la limitación al recurso.

	<u>Coste Amortizado, previo</u>	<u>Valor Razonable del Activo, asociado</u>	<u>Calificación del impacto</u>	<u>Efecto en cuentas de resultados 2013</u>
Valor razonable de los activos inferior al 60% del coste amortizado previo	91.052.588	52.451.360	Significativo	38.601.228
Valor razonable de los activos entre 85% y 90% del coste amortizado previo	15.246.470	13.712.000	Significativo	1.534.470
Valor razonable de los activos entre 90% y 110% del coste amortizado previo	21.843.235	87.538.727	Significativo	467.868
Valor razonable de los activos superior al 200% del coste amortizado previo	14.374.042	31.369.866	No significativo	-
Resto de deuda no relevante	14.524.386	193.238	No significativo	-
				40.603.566

Para aquellos casos en los que el valor razonable de los activos era inferior al 60% del coste amortizado de los pasivos, se consideró que la cláusula de limitación de recurso suponía una modificación significativa del pasivo, registrándose la diferencia entre el valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del anterior en la cuenta de resultados. Asimismo, se hizo esta consideración en aquellos casos en que la diferencia se encontraba entre el 60% y el 110% del valor razonable de los activos. Por último, en aquellos casos en que el valor razonable de los activos duplicaba el valor del coste amortizado, se ha evaluado que la cláusula de limitación de recurso no tiene valor relevante, por lo que no suponía un cambio significativo en el pasivo, manteniéndose registrado al coste amortizado anterior. La Sociedad Dominante registró en el año 2013 el efecto en la cuenta de resultados de la tabla anterior en el epígrafe “Ingresos financieros-De valores negociables y otros instrumentos financieros” de su Cuenta de Resultados.

En el año 2014 se firmaron nuevas operaciones que incluían esta cláusula. Como resultado de la comparación entre el valor razonable de los activos y el coste amortizado previo de los pasivos se concluyó que existe una modificación significativa del pasivo y se registró un ingreso de 1.890 miles de euros en el epígrafe “Ingresos financieros- De valores negociables y otros instrumentos financieros” de la cuenta de resultados de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, se reevaluaron estas diferencias teniendo en cuenta la estimación actualizada de los pagos futuros, basada en el valor razonable de los activos a 31 de diciembre de 2014 y el coste amortizado de los pasivos a esta misma fecha para todos los contratos afectados por esta cláusula. La nueva evaluación dio como resultado una corrección adicional de 1.563 miles de euros que se registró en el epígrafe citado de la cuenta de resultados. De la reevaluación realizada a 31 de diciembre de 2015 ha resultado una corrección adicional de 3.764 miles de euros que se ha registrado en este mismo epígrafe en la cuenta de resultados de la Sociedad Dominante.

Estructura de vencimientos 2015

A continuación se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	31/12/2015	31/12/2014
Ejercicio 2015	675.278	21.186.878
Ejercicio 2016	54.925.399	282.016.084
Ejercicio 2017	8.400.638	6.535.486
Ejercicio 2018	7.603.339	-
Ejercicio 2019	10.401.707	-
Ejercicio 2020 y posteriores	166.306.887	46.726.839
	248.313.248	356.465.287

De acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas

con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2015 adjunto. En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación adjunto. Por otra parte, debe indicarse que en la tabla de vencimientos se están reflejando los importes nominales de los préstamos junto con los intereses devengados, razón por la que los totales no coinciden con la tabla de la Nota 20.1, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado y recogen el impacto de la valoración del ajuste al valor razonable de la deuda con limitación de recurso que se ha comentado anteriormente.

En relación a los vencimientos del año 2015, la deuda, con acuerdo comercial, se cancelará en el primer trimestre de 2016 una vez que se produzca la liquidación del stock al que está asociada.

En cuanto a los vencimientos en el año 2016 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2015 deben hacerse las siguientes consideraciones:

- 46.833 miles de euros corresponden a nominal más intereses devengados de deuda con cláusula de limitación de recurso, por lo que podrá ser atendida a su vencimiento con la entrega de los activos que la garantizan.
- 380 miles de euros corresponden a nominal e intereses de deuda con SAREB que será cancelada con el pago de 250 miles de euros a realizar en julio de 2016.
- El resto, 7.712 miles de euros, corresponde a principal e intereses de deuda con vencimiento en diciembre de 2016, que está previsto renegociar en condiciones similares a las del resto de la deuda.

Información adicional sobre deuda bancaria

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

20.2 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015		2014	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 32)	575.083	102.500	411.393	102.500
Créditos de terceros	2.611.800	-	2.716.003	-
Depósitos y fianzas	2.473.587	174.070	2.478.680	193.751
Total	5.660.470	276.570	5.606.076	296.251

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe “Otras créditos” corresponde principalmente a cuentas corrientes con socios y cantidades devengadas por los miembros del Consejo de Administración y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2015.

Créditos de terceros

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

21. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detallan a continuación:

Deudor	2015	2014
Impuesto sobre las ganancias	2.788	2.788
IVA	425.274	603.166
Retenciones	21.507	28.637
Otros conceptos	77.538	75.853
	527.107	710.444

Acreedor	2015	2014
Impuesto sobre las ganancias	1.700.868	2.300.868
IVA	8.670.894	9.665.791
Seguros sociales	37.309	30.569
Retenciones	137.979	93.489
	10.547.050	12.090.717

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

22. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Combinaciones de negocios 2006 y 2008	3.603.601	4.842.210
Combinaciones de negocios por fusión 2008	304.337	342.721
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	-	-
Otros movimientos	299.655	970.759
	4.207.593	6.155.690

El principal componente de la partida de “Pasivos por impuestos diferidos” del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde a los impuestos diferidos derivados de las combinaciones de negocios realizadas en 2006, 2008 y 2013.

Las Combinaciones de negocio de 2006 y 2008, se produjeron como consecuencia de asignar a inversiones inmobiliarias, suelos y promociones en curso de las sociedades adquiridas las plusvalías pagadas por éstas. En lo que respecta a la combinación de negocios llevada a cabo en 2006, principalmente correspondía a la parte del impuesto diferido de los activos del subgrupo Rayet que no pertenecía a ninguna de las sociedades que se incorporaban en el proceso de fusión, perteneciendo los mismos a Grupo Rayet, S.A.U. y Sedesa División Inmobiliaria, S.L. El resto de la cuantía correspondía en su totalidad al impuesto diferido asociado a las plusvalías de los activos de las filiales de Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. que no se fusionaron. Posteriormente, en el ejercicio 2008, como consecuencia de la fusión, el coste de adquisición de dichas combinaciones de negocio efectuada en 2006 asignaba a los activos absorbidos que pertenecían a estas entidades, lo que de acuerdo con el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades supone una reducción de los impuestos diferidos contabilizados. Esto supuso que para el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,84% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Rayet, los valores contables pasan a ser fiscalmente deducibles, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, que revertieron como ingresos en la Cuenta de

Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008, en el epígrafe de "Impuestos".

A 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 no hay impuestos diferidos contabilizados contra el Patrimonio Neto Consolidado.

A continuación se desglosan los movimientos de los impuestos diferidos por combinaciones de negocio correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014:

	2015	2014
Saldo inicial	5.184.931	7.249.823
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(1.452.371)	(2.379.091)
Corrección contable del valor de los activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	175.378	314.199
Saldo final	3.907.938	5.184.931

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	1.221.945	2.787.596
Retrocesiones de ventas no escrituradas	191.785	214.799
Créditos fiscales	11.710.509	6.688.673
Otros	1.238.355	1.464.622
Saldo final	14.362.594	11.155.690

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. En este sentido se tiene en consideración las cifras de otros activos y pasivos por impuestos diferidos y su período estimado de reversión (Ver nota 29).

Las bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales de la Sociedad Dominante y las sociedades consolidadas por el método de integración global ascienden a 473.238 miles de euros a 31 de diciembre de 2015, según el siguiente detalle relativo al año de generación de las mismas:

Año origen	Importe
2014	6.107
2013	4.842
2012	32.421.744
2011	79.258.833
2010	114.618.231
2009	123.074.803
2008	120.635.986
2007 y anteriores	3.217.468
	473.238.014

La Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades ha eliminado el plazo de expiración de utilización de las bases imponibles negativas. Se ha establecido un límite cuantitativo del 60% de aplicación sobre la base imponible previa, si bien sigue contemplándose la excepción a esa limitación para los supuestos que se establecieron en la Ley 16/2013 de 29 de octubre, excepción que ha sido de aplicación para el Grupo en

los años 2014 y 2015.

El Grupo Quabit ha generado una pérdida fiscal estimada de 4.639.057 euros.

La situación de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2015 por sociedad origen de las mismas y tras la aplicación del resultado fiscal del año 2015 indicado en el párrafo anterior se recoge en el siguiente cuadro:

	Nuevas bases/ (aplicaciones)		
	31.12.2015	año 2015	31.12.2015
Bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal	443.559.400	4.634.779	448.194.179
Bases imponibles negativas de la Sociedad Dominante anteriores a la incorporación al Grupo fiscal	-	-	-
Bases imponibles negativas del resto de sociedades del Grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo	27.962.284	-	27.962.284
Bases imponibles negativas de sociedades dependientes fuera del Grupo fiscal	1.716.330	4.278	1.720.608
Total bases imponibles negativas	473.238.014	4.639.057	477.877.071

La Ley 27/2104, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha modificado el tipo de gravamen general, que pasa, del 30% actual, al 28% en 2015 y al 25% en ejercicios posteriores. No se han producido variaciones significativas resultantes del ajuste de activos y pasivos por impuesto diferido anteriores en función del tipo de gravamen vigente en la fecha estimada de reversión.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. La Sociedad Dominante recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. La Sociedad Dominante presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central, recurso que está actualmente en fase de resolución. El Grupo considera que no se devengarán pasivos significativos derivados de la terminación del proceso de estas actuaciones inspectoras, ni se producirán variaciones relevantes en los créditos fiscales que ostenta frente a la Hacienda Pública.

23. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, según su naturaleza es el siguiente:

	2015		2014	
	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos
		No Corriente		No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	2.208.243	3.720.082	4.323.289	1.703.976
Sociedades método de la participación	-	-	-	33.007.988
Provisión para otros pasivos	3.846.221	-	5.728.963	-
Provisiones por contratos de opción de compra	-	-	4.704.700	-
	6.054.464	3.720.082	14.756.952	34.711.964

23.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

El movimiento habido en los ejercicios 2015 y 2014 en el epígrafe de “Provisiones para riesgos y gastos” ha sido el siguiente:

	Corriente	No Corriente
Al 31 de diciembre de 2013	4.190.999	1.741.298
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	1.113.359	14.678
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	-	(52.000)
Aplicaciones	(981.069)	-
Al 31 de diciembre de 2014	4.323.289	1.703.976
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	613.131	2.172.029
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(58.246)	(90.000)
Aplicaciones	(2.669.931)	(65.923)
Al 31 de diciembre de 2015	2.208.243	3.720.082

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el Grupo en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2015 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 Dominante. El importe de la dotación del año 2015 procede de una estimación del riesgo de varios litigios en los que está incursa el Grupo, ninguno de importe individualmente significativo, en función del nivel de probabilidad de ocurrencia evaluado por el Grupo.

En opinión de los administradores no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

23.2 Provisión por sociedades por el método de la participación

A continuación se muestra el movimiento de la provisión por el método de la participación en sociedades asociadas y acuerdos conjuntos con valor razonable negativo a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

		<u>Sociedades método de la participación</u>
Al 31 de diciembre de 2013		46.318.815
Asignación de la provisión por responsabilidades de asociadas y negocios conjuntos como deterioro de créditos participativos (Nota 10)		(15.402.523)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)		2.091.696
Al 31 de diciembre de 2014		33.007.988
Asignación de la provisión por responsabilidades de asociadas y negocios conjuntos como deterioro de créditos participativos (Nota 10)		(32.366.148)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 9)		(641.840)
Al 31 de diciembre de 2015		-

El detalle de la provisión por sociedades por el método de la participación según su naturaleza es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inversión en asociadas (Nota 9.1)	-	39.528
Inversión en negocios conjuntos (Nota 9.2)	-	32.968.460
	-	33.007.988

En cada cierre contable, el Grupo revisa la valoración de las participaciones en las sociedades en las que mantiene influencia significativa (inversiones en asociadas) y las inversiones en acuerdos conjuntos con el valor razonable. Cuando se identifica que el valor razonable resulta negativo de alguna de estas sociedades, derivándose responsabilidades a asumir por el Grupo superiores al coste de las participaciones, ya sea por el porcentaje de capital en cartera o por existir compromisos en firme para asumir dicha pérdida, se registra la correspondiente provisión.

A 31 de diciembre de 2015 no existen sociedades con valores razonables negativos que supongan compromisos de aportación de fondos para el Grupo, adicionales a los aportados mediante la participación en su capital o, en su caso, a los préstamos concedidos. A 31 de diciembre de 2014 la provisión correspondía a la sociedad asociada Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. por importe de 40 miles de euros y al negocio conjunto Landscape Larcovi, S.L. por importe de 32.968 miles de euros. Tal como se indica en la Nota 10 el importe provisionado a 31 de diciembre de 2014, tras la corrección resultante de la participación en el resultado del ejercicio en estas sociedades, se ha registrado como deterioro de los préstamos concedidos por la Sociedad Dominante.

23.3 Provisiones por contratos de opción de compra

La Sociedad Dominante registró en el año 2013 una dotación de provisión por pérdidas por contratos de opción de compra por importe 17,5 millones de euros. En el marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013 (ver nota 16), la Sociedad Dominante suscribió con dos entidades financieras acreedoras una novación de la opción de compra sobre los activos que garantizaban su deuda bancaria. La opción de compra fue suscrita el 18 de enero de 2012, por un periodo que finalizaba el 31 de diciembre de 2014 y con un precio de ejercicio que debía de ser el mayor de tres importes de referencia (endeudamiento asignado al activo, valor del activo según valoración RICS a 31 de diciembre de 2010 o valor del activo según una tasación ECO).

La novación consistió en establecer el precio de ejecución en una cifra equivalente al importe del endeudamiento asignado al activo en el momento de la compraventa.

Con esta novación, para aquellos casos en que el valor registrado en el balance de situación de los activos afectados (en este caso suelos), supera el importe de la deuda que garantizan, se produce un contrato oneroso.

La pérdida estimada por estos contratos ascendía a 17,5 millones de euros, y se registró en el año 2013 la correspondiente provisión con cargo a "Otros gastos de explotación-Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de resultados de la Sociedad Dominante. El valor razonable de las pérdidas se estimó como diferencia entre el valor registrado de los activos afectados y el de la deuda que garantizan.

En el año 2014 una de las dos entidades manifestó su deseo de ejecutar su opción de compra en los términos contemplados en la novación, si bien a 31 de diciembre de 2014 no se había materializado la transmisión de los activos sujetos a la opción. La otra entidad no manifestó el ejercicio de su opción por lo que ésta se encontraba vencida a 31 de diciembre de 2014. La Sociedad Dominante registró la reversión de la provisión asociada a este contrato oneroso por un importe de 12.243 miles de euros. El resto del exceso de esta provisión, por importe de 581 miles de euros, correspondía al recálculo de la diferencia entre el valor registrado de los activos afectados por el contrato de opción en vigor y el de la deuda que garantizan. El efecto total del registro del exceso de esta provisión, por un importe de 12.824 miles de euros, tuvo su contrapartida en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la Cuenta de Resultados de la Sociedad Dominante.

En el año 2015 la entidad que había manifestado su intención de ejercitarse la opción de compra la ha ejercido y la Sociedad Dominante ha aplicado la totalidad de la provisión registrada por importe de 4.705 miles de euros.

23.4 Otros pasivos

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

23.5 Garantías

Al 31 de diciembre de 2015 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 9.289 miles de euros (14.913 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

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

	2015	2014
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	4.418.116	4.418.116
Garantías prestadas a terceros	8.304.935	6.725.336
	12.723.051	11.143.452

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2015 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 3.878 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (3.878 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) y 540 miles de euros (540 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) a empresas asociadas y acuerdos conjuntos. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Formando parte de las garantías prestadas a terceros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen varias pólizas de crédito por un importe de 4.738 miles de euros concedidas a la sociedad Residencial Golf Mar, S.L. en las que la Sociedad Dominante actúa como fiador en función de su porcentaje de participación en dicha sociedad. Asimismo se incluye en este apartado el aval concedido a Grupo Rayet, S.A.U. en garantía del cumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero (Nota 32).

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 853 miles de euros (853 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

24. Importe Neto de la Cifra de Negocio y Otros ingresos de ExplotaciónImporte neto de la cifra de negocios

El detalle del “Importe Neto de la Cifra de negocio” del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	2015	2014
Venta de suelos	12.446.459	40.372.124
Venta de edificaciones	11.737.329	14.560.815
Ingresos por agente urbanizador	(592.690)	-
Alquiler de inmuebles	252.876	227.441
Prestación de servicios	150.586	61.939
	23.994.560	55.222.319

Las ventas de suelo derivan en su mayor parte, tanto en el año 2015 como en el 2014, de operaciones de venta de activos a entidades financieras o a sociedades vinculadas a sus grupos empresariales realizadas por la Sociedad Dominante dentro de los marcos establecidos en los procesos de reestructuración de deuda financiera de esos dos años.

No se han realizado ventas de edificaciones a sociedades vinculadas a entidades financieras. En el año 2014 este tipo de transacciones totalizaron un importe de 5.042 miles de euros.

El saldo deudor de esta cuenta relativo a ingresos por agente urbanizador, resulta de la retrocesión parcial de los ingresos derivados de la retasación de cargas de urbanización en uno de los sectores en los que la Sociedad Dominante actúa como agente urbanizador. Dicha retasación fue impugnada por varios propietarios resultando su reclamación atendida parcialmente, por lo que la Sociedad Dominante ha registrado en el año 2015 el ajuste en la cifra de negocio del importe reconocido en el momento en que la retasación fue aprobada.

Todas las operaciones de venta se han llevado a cabo en territorio español.

Otros ingresos de explotación

El importe de 55.502 miles de euros que se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2015 (133.504 miles de euros a 31 de diciembre de 2014) corresponde, en su mayor parte y al igual que sucedía con este epígrafe en el año 2014, a la reducción del importe de la deuda, acordada con las entidades financieras, para cubrir la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada al activo transmitido. La mayor parte de los importes registrados en esta partida en el año 2015 derivan del acuerdo de reestructuración firmado con la SAREB mientras que las registradas en el año 2014 derivaban de operaciones acordadas durante los años 2013 y 2014, con las entidades financieras dentro de los procesos de reestructuración de la deuda (ver Nota 20).

25. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	2015	2014
Arrendamientos	529.504	475.108
Servicios profesionales	2.687.510	3.611.873
Otros servicios profesionales	206.779	1.501.579
Publicidad y Propaganda	250.619	144.712
Otros tributos	539.540	1.077.256
Reparaciones y mantenimiento	161.085	66.111
Primas de seguros	294.178	241.954
Suministros	132.205	169.410
Otros	3.568.169	3.505.786
	8.369.589	10.793.789

26. Gastos de personal e información de plantilla.

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2015	2014
Sueldos y salarios	1.837.368	1.464.337
Indemnizaciones	27.739	9.064
Seguridad Social a cargo de la empresa	352.671	287.766
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 32)	1.215.000	1.000.000
Otros gastos sociales	53.593	32.931
	3.486.371	2.794.098

A continuación se detalla el número medio de empleados del Grupo:

	Plantilla media	
	2015	2014
Dirección	6	6
Jefes y técnicos	12	11
Administración	11	8
Auxiliares	2	-
Total	31	25

De acuerdo al artículo 260.8 de la Ley de Sociedades de Capital, se detalla información sobre número de empleados por categoría y sexo al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

	31/12/2015		31/12/2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	4	2	4	2
Jefes y técnicos	6	7	7	4
Administración	5	7	1	8
Auxiliares	1	1	1	1
Total	16	17	13	15

27. Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo

No se han producido resultados por este concepto en el año 2015. A 31 de diciembre de 2014, se recogió en este epígrafe el impacto de los cambios en el perímetro de consolidación que se detallan en la Nota 1.1, no

siendo ninguno de ellos individualmente significativo.

28. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	2015	2014
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 32 y 10)	16.973	232.749
Intereses de otros préstamos	-	13.770
Otros ingresos financieros	174.608	-
Modificación de pasivos por limitación de recursos (Nota 20)	-	4.485.446
	191.581	4.731.965

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2015 y 2014:

	2015	2014
Intereses de préstamos y créditos bancarios	8.913.070	11.146.015
Otros gastos financieros	1.095.942	820.796
Pérdida de venta de activos financieros disponibles para la venta (Nota 10)	-	378.474
Total coste de endeudamiento	10.009.012	12.345.285

29. Impuestos sobre las ganancias

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

Las sociedades que integran para el ejercicio 2015 y 2014 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

31 de diciembre de 2015

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100%	30/12/2008
Grupo Mediterraneo Costa Blanca, S.L.	B-97.684.146	Directa	100%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios S.L.	B-99.005.001	Directa	97,16%	26/09/2013
Quabit Quality Homes, S.L.U.	B-87.426.748	Directa	100%	24/11/2015

En el año 2015 se ha incorporado al Grupo consolidado la sociedad Quabit Quality Homes, S.L.U. constituida el 24 de noviembre de 2015.

31 de diciembre de 2014

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	B-97.684.146	Directa	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios S.L.	B-99.005.001	Directa	80,15%	26/09/2013

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
Resultado consolidado antes de impuestos	16.207.348	47.283.063
Diferencias permanentes	(29.704.166)	4.557.604
Diferencias temporales:		
Márgenes de consolidación	(6.262.604)	(374.834)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios 2008	2.159.860	4.991.059
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	2.948.112	2.939.244
Corrección valorativa de los venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	-	(1.047.330)
Exceso del límite de los gastos financieros deducibles	7.801.017	8.879.653
Resultado de contratos de opción de compra	(4.704.700)	(12.826.857)
Otros	6.916.076	3.222.360
Base imponible	(4.639.057)	57.623.962
Tipo impositivo	25%	25%

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Variación de impuestos diferidos	133.165	3.596.968
Variación de créditos fiscales	5.021.836	1.403.032
	5.155.001	5.000.000

La base imponible consolidada no supone registro de gasto por impuesto de sociedades, dado que se aplicarán bases imponibles negativas pendientes de compensar.

Con motivo de la fusión efectuada en 2008 surgió una diferencia de fusión de 851 millones de euros, la cual, de conformidad con el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, fue asignada con pleno efecto fiscal por importe de 558 millones de euros a los bienes y derechos que habían sido previamente adquiridos, e incluía el 100% de las plusvalías asociadas a los activos aportados por el subgrupo Landscape y en el 49,84% de las plusvalías asociadas a los activos adquiridos al subgrupo Rayet. Parte de dicha asignación de la diferencia, por importe de 375 millones de euros se corresponde con las plusvalías ya contabilizadas por la Sociedad Dominante. La diferencia entre el importe de la revalorización contabilizada por la Sociedad Dominante y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, esto es 183 millones de euros, va revirtiendo mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos son enajenados o causan baja del balance. A 31 de diciembre de 2015 el importe pendiente de revertir de esta diferencia por revaluación asciende a 8 millones de

euros. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, será deducible en la base imponible del Impuesto sobre sociedades con el límite anual de una veinteava parte, con excepción de los años 2012, 2013, 2014 y 2015 en los que será deducible una centésima parte. Al 31 de diciembre de 2015 el importe pendiente de revertir asciende a 226 millones de euros.

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

El Grupo ha registrado un impacto positivo correspondiente a Gasto por impuesto de sociedades por un importe total de 5.155 miles de euros. Este resultado proviene en su mayor parte de la activación de créditos fiscales de la Sociedad Dominante.

El importe total registrado en el año 2015 representa sólo una pequeña parte de los créditos de la Sociedad Dominante frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales o permanentes que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de la Sociedad Dominante previos al registro del año 2015:

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

Por lo tanto, el potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 193 millones de euros, de los cuales la Sociedad Dominante tiene registrados en su balance 10 millones.

En el año 2015 se han consolidado las circunstancias que hicieron modificar en el año 2014 el criterio que la Sociedad Dominante venía siguiendo y que consistía en reconocer créditos fiscales con el límite del importe de los pasivos diferidos. Así, durante el año 2015: se ha registrado resultado positivo, siendo éste el tercer año consecutivo en que se produce esta circunstancia; se ha consolidado el refuerzo patrimonial y financiero de la Sociedad como consecuencia de las ampliaciones de capital realizadas y la consecución del acuerdo de reestructuración de endeudamiento con la SAREB; las perspectivas de la economía española y en particular las del sector siguen siendo de crecimiento. Adicionalmente a todo esto, durante el año 2015 se han liberado activos con un valor en libros de 70.681 miles de euros, como consecuencia de la realización del primer pago recogido en el acuerdo de reestructuración firmado este año. Este último hito supone contar con una base sólida para el desarrollo del plan de negocio.

La Sociedad Dominante ha mantenido, en cualquier caso, el criterio de prudencia valorativa a la hora de determinar el importe a activar: (i) se ha considerado el resultado fiscal previsto en el plan de negocio en un horizonte temporal de 6 años, independientemente de que la Ley 27/2014 haya eliminado la limitación temporal en el aprovechamiento de las bases imponibles negativas, (ii) se han tomado variables conservadoras de evolución de los parámetros del mercado inmobiliario, (iii) se ha considerado la limitación establecida por la Ley 27/2014 en cuanto al máximo de aplicación de bases del 70% sobre la base imponible previa, así como las limitaciones a la deducibilidad de determinados gastos y (iv) se han considerado, únicamente, los resultados

derivados del desarrollo de los activos de la cartera actual sin incluir inversiones futuras contempladas en el plan de negocio. Como consecuencia, la activación de créditos fiscales realizada en el año 2015, que ofrece un resultado positivo de 5 millones de euros en la Cuenta de resultados de este año, es sensiblemente inferior a la que resultaría de activar los créditos que se aplicarán siguiendo los resultados totales previstos en el plan de negocio.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha modificado el tipo de gravamen general, que pasa, del 30% actual, al 28% en 2015 y al 25% en ejercicios posteriores. No se han producido variaciones significativas resultantes del ajuste de activos y pasivos por impuesto diferido anteriores en función del tipo de gravamen vigente en la fecha estimada de reversión.

30. Ganancias por acción

(a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 16).

	2015	2014
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	21.687.154	53.094.467
Número medio ponderado de acciones en circulación	<u>1.519.851.404</u>	<u>1.415.865.553</u>
Resultado básico por acción (euros)	0,01	0,04

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

31. Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en el punto anterior, el Grupo se encuentra, a 31 de diciembre de 2015, en curso de resolución de algunas situaciones relativas a su actuación como agente urbanizador, de las que las de mayor relevancia son las siguientes:

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

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, la Sociedad Dominante podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, cuyo cobro se ha suspendido por el momento. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 3.014 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación adjunto.

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

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

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

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

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

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

En dicha demanda se ha solicitado:

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

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

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

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

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

La Sociedad Dominante no ha registrado ningún deterioro del préstamo concedido a la sociedad Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. dado que las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas en su totalidad mediante una hipoteca unilateral constituida sobre el suelo de Egusa ubicado en la UE-2.

32. Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

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

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	32.129.317	-	-	-	32.129.317
Activos financieros corrientes	165.598	61.188.386	8.438.411	-	69.792.395
Deudores comerciales	472.553	-	-	-	472.553
	32.767.468	61.188.386	8.438.411	-	102.394.265
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	107.281	627	-	467.175	575.083
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	1.486.730	-	-	-	1.486.730
	1.696.511	627	-	467.175	2.164.313

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	32.554.801	-	-	-	32.554.801
Activos financieros corrientes (Nota 10)	165.598	61.237.817	8.423.076	-	69.826.491
Deudores comerciales (Nota 13)	471.832	-	-	-	471.832
	33.192.231	61.237.817	8.423.076	-	102.853.124
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500				102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	101.507	627	-	309.259	411.393
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	1.499.465	-	-	-	1.499.465
	1.703.472	627	-	309.259	2.013.358

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2015 y 2014:

31 de diciembre de 2015

	2015				
En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:					
Aprovisionamientos	3.874.595	-	-	173.000	4.047.595
Otros gastos de explotación	3.253.208	-	-	-	3.253.208
Ingresos financieros (Notas 10 y 28)	621.387	-	-	173.000	794.387
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	16.973	-	16.973
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	1.310.000	1.310.000
Ingresos financieros (Notas 10 y 28)	-	-	925.198	-	925.198

31 de diciembre de 2014

	2014				
En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:					
Aprovisionamientos	623.626	-	-	248.000	871.626
Otros gastos de explotación	265.784	-	-	-	265.784
Ingresos financieros (Notas 10 y 28)	357.842	-	-	248.000	605.842
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	232.749	-	232.749
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	1.000.000	1.000.000
Ingresos financieros (Notas 10 y 28)	-	-	-	625.875	625.875

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes brutos, es decir, antes de provisiones de deterioro.

Transacciones con partes vinculadas

Año 2015

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 un solar propiedad de Iber Activos Inmobiliarios, S.L.

Otros gastos de explotación:

- Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes: corresponden, fundamentalmente, a servicios informáticos (306 miles de euros) y alquileres de oficinas (189 miles de euros). Incluye además servicios auxiliares de limpieza de oficinas y consultoría.
- Personal Clave de Dirección: Servicios prestados por una sociedad vinculada a uno de los directivos de la Sociedad por un importe de 108 miles de euros y por los servicios profesionales prestados por uno de los consejeros de la Sociedad por un importe de 65 miles de euros.

Año 2014

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

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

Compromisos con partes vinculadas

Compromisos con Grupo Rayet

- Las sociedades del Grupo tienen suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U. :
 - Varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpiezas de oficinas por un importe total comprometido de 252 miles de euros.
 - Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 56 viviendas en un solar sito en la calle Lagos de Millares,n ° 22 en Zaragoza firmado el 19 de enero de 2015. El presupuesto total de la obra asciende a 3.843 miles de euros de los cuales se han facturado 3.158 miles de euros, quedando pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2015 685 miles de euros.
 - Un contrato de arrendamiento de oficinas sitas en Guadalajara, firmado en el ejercicio 2011. El importe total en concepto de arrendamiento de dichas oficinas, pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2015 es de 30 miles de euros.

- La Sociedad Dominante es garante solidaria del cumplimiento por parte de Grupo Rayet, S.A.U. del contrato de arrendamiento financiero relativo a un inmueble en Guadalajara, suscrito por esta sociedad con una entidad financiera. El capital pendiente de amortizar de este contrato era de 2.791 miles de euros y la duración del mismo se extendía hasta 12 de julio de 2023.
- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 Miles de Euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a la Sociedad Dominante 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.

Consejo de Administración

Durante el ejercicio los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	2015	2014
Sueldos		
Retribución al Consejo de Administración (Nota 26)	1.375.000	1.000.000
	1.375.000	1.000.000

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta. Los importes contabilizados pueden eventualmente diferir de los importes que se recogen en la tabla anterior, debido al efecto de los movimientos de las provisiones registradas para recoger los pasivos asociados a determinados conceptos retributivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 541 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio), modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, el consejo de administración de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar y publicar anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día a la junta general ordinaria de accionistas.

A 31 de Diciembre de 2015 y 2014 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante el año 2015 se ha satisfecho la cantidad de 295 miles de euros a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo. En el año 2014 la cantidad satisfecha fue de 162 miles de euros.

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2015 han ascendido a 925 miles de euros (626 miles de euros en 2014). Los importes de 2015 y 2014 recogen únicamente percepciones por retribuciones.

Al cierre del ejercicio 2015 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2015, al igual que en 2014, no existían compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2015 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 20.000 miles de euros.

33. Uniones temporales de empresas (UTEs)

El Grupo tiene las siguientes participaciones en uniones temporales de empresas (ver Anexo IV). Los importes que se muestran a continuación representan el porcentaje de participación del Grupo en los activos y pasivos, y los ingresos y los gastos de la UTEs. Estos importes se han incluido en el Balance de Situación Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2015 y 2014 respectivamente.

Nombre	% participación	2015		2014		Ingresos	Gastos
		Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes		
U.T.E. Rayet Promoción, S.L. - Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	169.829	-	(77.863)	934	1.822
U.T.E. Ruiñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. - Rayet Promoción, S.L.	0,10%	-	10.580	-	7.588	11.114	8.216
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP - 02	40,00%	-	18.235	-	199	-	640
U.T.E. Iriepal	70,00%	-	131.083	-	39.555	-	1.279
Total		-	329.727	-	(30.521)	12.048	11.957

Nombre	% participación	2015		2014		Ingresos	Gastos
		Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes		
U.T.E. Rayet Promoción, S.L. - Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	168.957	-	159.321	66	3.670
U.T.E. Ruiñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. - Rayet Promoción, S.L.	0,10%	-	10.580	-	7.588	11.114	8.216
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP - 02	40,00%	-	18.637	-	(10)	(74.809)	91.080
U.T.E. Iriepal	70,00%	-	132.362	-	39.555	-	1.190
Total		-	330.536	-	206.454	(63.629)	104.156

No hay personal contratado en las Uniones Temporales de Empresas puesto que la gestión de las mismas la llevan sus correspondientes socios, ni pasivos contingentes correspondientes a la participación del Grupo en las UTEs.

34. Compromisos

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014 la Sociedad Dominante tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros del IPC, renovaciones de contratos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2015	2014
Con vencimiento inferior a un año	401.477	293.693
Con vencimiento entre uno y cinco años	-	-

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene el Grupo al cierre del ejercicio 2015 son los correspondientes a los alquileres de oficinas en Guadalajara y Madrid.

35. Combinación de negocio por adquisición de control por etapas

No ha habido combinaciones de negocio al cierre del año 2015 ni de 2014.

36. Medio ambiente

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de su actividad.

El Grupo Quabit tienen en cuenta en su actividad promotora habitual realizada por las sociedades que conforman el Grupo (Ver Anexo I, II, III y IV) el impacto medio ambiental en la ejecución de sus proyectos inmobiliarios, y como consecuencia de esto los Órganos de Gobierno de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de dicha actividad. El Grupo no ha considerado invertir en inmovilizado material ni en activos intangibles destinados a la protección y mejora del medio ambiente.

Adicionalmente, el Grupo no estima que existan riesgos ni contingencias asociadas a asuntos medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión por riesgos y responsabilidades.

37. Hechos posteriores

Ampliación de capital

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

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

Las nuevas 19.487.180 acciones resultantes de esta ampliación de capital están admitidas a negociación en las bolsas de Madrid y Valencia y en circulación a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

Participaciones significativas

Con fecha 19 de enero de 2016 D. Félix Abánades López remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la venta de 13.375.200 acciones de la Sociedad.

Con fecha 12 de febrero de 2016, la SAREB, notificó a la Comisión Nacional de Valores una notificación de derecho de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la adquisición de 193.548.388 acciones de la sociedad que representan el 7,66% de las acciones en circulación. Esta adquisición procede de la ejecución de prenda sobre 193.548.388 acciones que el accionista Martibalsa, S.L., tenía pignoradas por la garantía de un préstamo. Como consecuencia el accionista Martibalsa, S.L. ve diluida su participación pasando del 11% al 3,3%.

Tras esta operación y teniendo en cuenta la ampliación de capital escriturada en enero de 2016 el único accionista que ostentan una participación superior al 10% a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es D. Félix Abánades López con un porcentaje de participación del 20,51%.

38. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2015 han ascendido a la cuantía de 242 miles de euros (173 miles de euros en 2014) de los cuales 32 miles de euros (32 miles de euros en 2014) corresponden a la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas. Los honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría, incluidos en la citada cantidad de 242 miles de euros, han ascendido a 82 miles de euros (23 miles de euros en 2014).

39. Información legal relativa al Consejo de Administración

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, a continuación se detallan las situaciones de conflicto, directo o indirecto, habidos con el interés de la Sociedad por parte de los Administradores. En concreto, los Consejeros Sres. D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia, señalan los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Rayet Construcción, S.A.	Inmobiliaria	Adjudicación de obra a promover por la empresa Iber Activos Inmobiliarios, S.L. en Zaragoza.
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	Servicios Informáticos y Técnicos	Renovación por parte de la compañía de contrato para la prestación de servicios informáticos por un periodo de dos años.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Contratación por parte de la compañía de trabajadores provenientes de Grupo Rayet, S.A.U.
Grupo Rayet, S.A.U.	Inmobiliaria	Contratación por parte de la compañía de familiar del Administrador Único de Grupo Rayet, S.A.U.
Rayet Construcción, S.A.	Inmobiliaria	Adquisición por la compañía a Rayet Construcción, S.A. de oficinas sitas en Guadalajara.
Rayet Construcción, S.A.	Inmobiliaria	Adjudicación de obras a realizar en las oficinas de la Sociedad sitas en Madrid.
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	Servicios Informáticos y Técnicos	Contratación de servicios técnicos en relación con la operación de ampliación de capital llevada a cabo por la compañía.
Restablo Inversiones, S.L.	Inmobiliaria	Contratación de servicios de apoyo en el <i>Road Show</i> llevado a cabo por la compañía en relación con la operación de ampliación de capital

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida	Auditor
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,56%	a	C
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%	a	C
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	a	C
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	a	C
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	a	C
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	a	C
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	97,16%	a	C
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	Madrid	100,00%	a	C
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%	a	C

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad:

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

Auditoria:

C No auditado por no estar obligado a ello.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

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

(**) Sociedad en proceso de liquidación

Supuesto por el que consolida:

a. Una o varias sociedades del grupo poseen una participación en el capital de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones.

Sociedad titular de la participación:

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

Actividad:

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

Auditoria:

C No auditado por no estar obligado a ello.

Anexo III

Acuerdos Conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida	Auditor
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Gestión Activos, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	25,00%	a	B
Programas Actuación de Baleares, S.L.	Valencia	50,00%	a	C

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad

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

Auditor:

B Auditada por Deloitte.

C No auditada por no estar obligado a ello.

Anexo IV

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

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad	Auditor
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,10%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Egumar Gestión, S.L., Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriejal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello

(*) Los socios aprobaron disolver la UTE Los Valles el 6 de marzo de 2014. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la UTE está en proceso de liquidación.

Formulación Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2015

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de gestión consolidado ha sido realizada por el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., en su reunión de 25 de febrero de 2016, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas, que constan de Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Resultados Consolidada, Estado de Resultado Global Consolidado, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y Memoria Consolidada, así como el Informe de gestión consolidado, están firmadas en todas sus hojas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja la totalidad de los Consejeros, que son los siguientes:

D. Félix Abánades López

D. Jorge Calvet Spinatsch

Dª. Claudia Pickholz

D. Alberto Pérez Lejonagoitia

RESULTADOS ENERO – DICIEMBRE 2015



Índice:

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1- Situación actual y evolución previsible

1.2.- Hechos significativos

1.3.- Principales magnitudes

1.4.- Estados Financieros

1.4.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de Diciembre 2015

1.4.2.- Balance Consolidado a 31 de Diciembre de 2015

1.5.- Áreas de Negocio

1.5.1.- Gestión de Suelo

1.5.2.- Promoción Residencial

1.5.3.- Patrimonio en Explotación

1.6.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

1.6.1.- Evolución de la acción

1.6.2.- Accionariado

1.7.- Órganos de Gobierno

2.- PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS

3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

5.- ACCIONES PROPIAS

6.- INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

8.- RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

1.1.- Situación de la Sociedad y evolución previsible

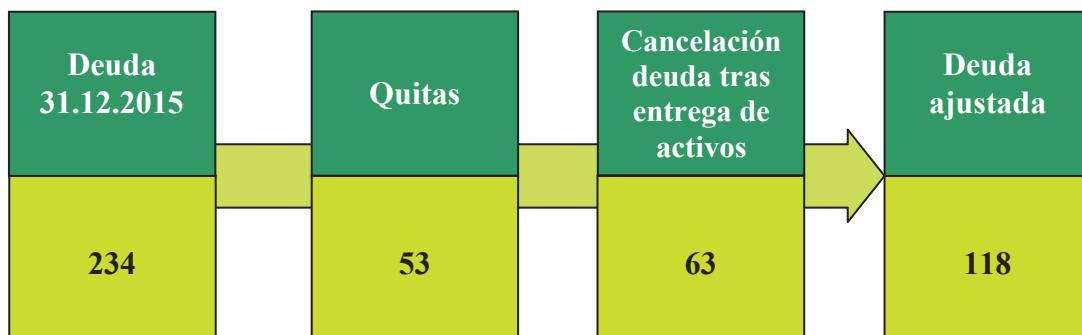
Situación de la Sociedad

El año 2015 ha sido el de la consolidación financiera y patrimonial de Grupo Quabit (el Grupo), cuya sociedad dominante es Quabit Inmobiliaria, S.A. (Quabit o la Sociedad Dominante), con la consecución de dos logros principales:

Consolidación financiera: Tras el acuerdo de refinanciación alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), ha quedado completado el proceso de reestructuración de deuda financiera. La deuda financiera total de Grupo Quabit, que totaliza 234 millones de euros a 31 de diciembre de 2015, ha quedado estructurada de la siguiente forma:

- Por un lado hay acuerdos vigentes de limitación de recurso para deuda por importe de 37 millones de euros. Llegado el vencimiento de esta deuda, previsto para diciembre de 2016, podrá optarse por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 31 de diciembre de 2015 de 53 millones de euros.
- Deuda por importe de 26 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda de la SAREB por importe de 155 millones de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 102 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias.
- En cuanto a los restantes 16 millones de euros, de los que 10 millones de euros vencen en diciembre de 2016 y el resto en enero de 2017, está previsto que se establezcan condiciones similares a las acordadas para el resto de la deuda, estando en negociación actualmente con las entidades financieras acreedoras.

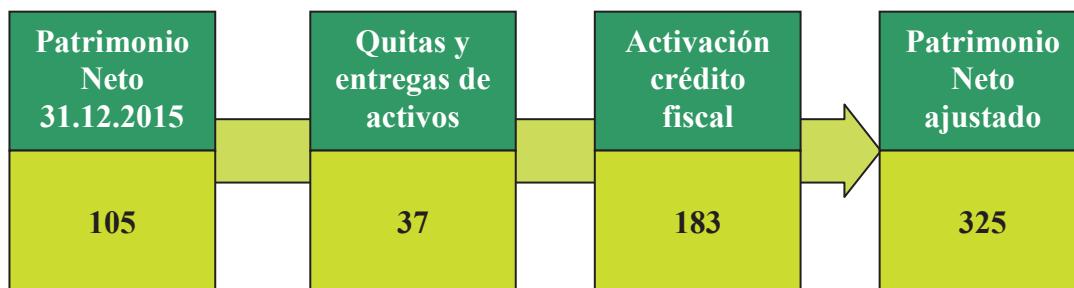
De esta forma, con los acuerdos firmados y considerando que el pago de deuda con limitación de recurso y con acuerdos comerciales se irá acompañando a la realización de los activos (o a la entrega de los mismos, en su caso) la deuda financiera de 31 de diciembre que deberá atenderse con recursos financieros quedaría de la siguiente forma (importes en millones de euros):



De este importe de 118 millones de euros, 102 millones de euros corresponden a deuda con SAREB para la que está establecido el siguiente calendario de vencimientos:

Vencimiento	(Mill.€)
31 de julio 2016	0,250
31 de julio 2017	0,500
31 de julio 2018	5,000
31 de julio 2019	7,000
31 de julio 2020	10,000
31 de julio 2021	15,000
31 de julio 2022	64,250
TOTAL	102,000

Consolidación patrimonial: La Sociedad Dominante ha cerrado el ejercicio con un patrimonio neto de 100 millones de euros (40 millones de euros a 31 de diciembre de 2014) y el Grupo ha cerrado el ejercicio con un patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante de 105 millones de euros. La mejora en el patrimonio neto se ha producido por las ampliaciones de capital realizadas en el año que han permitido obtener recursos por importe, neto de gastos, de 48 millones de euros y por el resultado del ejercicio. Esta consolidación patrimonial tiene una línea de continuidad con los acuerdos de cancelación de deuda que permitirán registrar quitas adicionales y por los créditos fiscales no registrados en balance, por importe de 183 millones de euros. Considerando estos dos efectos sobre el Patrimonio Neto del Grupo, el patrimonio neto potencial quedaría como sigue (importes en millones de euros):



Por otra parte, el sector inmobiliario en el año 2015 ha consolidado la tendencia de recuperación que manifestaba ya en el año 2014 y así lo han apuntado los principales indicadores del sector: reactivación de los precios del mercado residencial, tendencia alcista del mercado de suelo, subida en el número de transacciones inmobiliarias, incremento en los visados de obra nueva y reducción del stock. Todo ello en un entorno en el que el sector ha sido destino de la inversión extranjera y en el que la financiación hipotecaria vuelve a ganar peso en el negocio bancario.

Evolución previsible

Con la consolidación financiera y patrimonial del año 2015 se han cumplido las premisas que el plan de negocio del Grupo Quabit planteaba para el año en cuanto a la captación de recursos y la adecuación de su estructura financiera.

Quabit presentó en octubre de 2015 su Plan de Negocio 2015-2020 en el que se plantea centrar su actividad en la promoción residencial para venta. Se pretende invertir 470 millones de euros en suelos (fundamentalmente Madrid y Barcelona) con fondos a obtener a través de ampliaciones de capital, financiación vía deuda a través de fondos internacionales, financiación vía préstamo promotor y reinversión parcial de los flujos de caja que generen los proyectos.

Con ello la facturación prevista está por encima de 1.000 millones de euros con entrega de más de 3.000 viviendas y generación de un Resultado después de impuestos de 221 millones de euros. Tanto la generación de facturación como la obtención del resultado se irá produciendo gradualmente dado que la cifra de negocio vendrá dada por la entrega de viviendas, lo que requiere un periodo de aproximadamente dos años desde que el suelo está disponible para el inicio del proyecto. Es, por tanto, de esperar que en los primeros dos años del plan el EBITDA sea negativo, si bien será posible obtener beneficio por las quitas de deuda y la paulatina activación de créditos fiscales y que se empiece a generar EBITDA positivo a partir del tercer año, cuando empiecen a producirse las entregas de viviendas de los proyectos iniciados en 2016.

Balance Proforma

A continuación se presenta el Balance de Situación Consolidado del Grupo Quabit a 31 de diciembre de 2015 proyectando sobre él los efectos de:

- (i) Las quitas de deuda por importe de 53 millones de euros derivados de los acuerdos de reestructuración de la deuda.
- (ii) La cancelación de deuda con limitación de recurso, considerando que la misma se hará a través de entrega de activos y, baja de deuda y existencias derivada de los acuerdos de comercialización.
- (iii) La activación de todos los créditos fiscales.

	(En millones de euros)	31/12/2015	
	ACTIVO	31/12/2015	AJUSTADO
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado y otros activos no corrientes	63	40	
Activos por impuestos diferidos	14	197	
Total activo no corriente	77	237	
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	280	224	
Otros	25	25	
Total activo corriente	305	249	
TOTAL ACTIVO	382	486	
31/12/2015			
	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2015	Ajustado
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	105	325	
Intereses minoritarios	-	-	
Total patrimonio neto	105	325	
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	22	8	
Otros	8	8	
Total pasivo no corriente	30	16	
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	212	110	
Otros	35	35	
Total pasivo corriente	247	145	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	382	486	

1.2.- Hechos significativos

Acuerdo de reestructuración de endeudamiento

La Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera con SAREB el 23 de septiembre de 2015, que recoge los siguientes puntos:

- En relación con la deuda asociada al stock de producto terminado, ambas entidades han consensuado fijar nuevos precios mínimos de venta que permitirán agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda se acuerdan las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda, que tenía señalado su vencimiento en 31 de diciembre de 2016, hasta el año 2022, y obligación de realizar el pago anticipado de 35,6 millones de euros antes de final del año 2015, lo que ha permitido liberar activos seleccionados por la Sociedad Dominante con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.
 - Amortización ordinaria: La Sociedad Dominante deberá amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales (importes en euros):

Vencimiento	Amortización
31 de julio 2016	250.000
31 de julio 2017	500.000
31 de julio 2018	5.000.000
31 de julio 2019	7.000.000
31 de julio 2020	10.000.000
31 de julio 2021	15.000.000
31 de julio 2022	64.250.000
TOTAL	102.000.000

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

El acuerdo recogía como condición resolutoria el que se atendiera al vencimiento, en diciembre de 2015, el pago inicial anticipado de 35.600 miles de euros. Dicho pago fue atendido al vencimiento, por lo que el acuerdo ha adquirido plena vigencia. Adicionalmente, y asociado a este primer pago, la Sociedad Dominante ha registrado un ingreso de 47.150 miles de euros derivado de los acuerdos de quita de deuda de principal e intereses recogidos en el acuerdo de reestructuración. Con este pago se liberan de carga hipotecaria existencias (suelos fundamentalmente) por valor contable de 70.859 miles de euros. Con ello, las existencias libres de carga del Grupo ascienden a 134.532 miles de euros.

Ampliaciones de capital y acciones en circulación a 31 de diciembre de 2015

La Sociedad Dominante ha realizado cuatro operaciones de ampliación de capital durante el año 2015, que han supuesto un incremento de 10,4 millones de euros en el Capital social y 38,4 millones de euros de Prima de emisión. Las tres primeras están escrituradas a fecha de cierre del ejercicio 2015 y la última se ha escriturado en enero de 2016 (Ver Apartado 3 – “Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio”)

Las dos primeras operaciones de ampliación de capital se han realizado a través de la operativa contemplada en el contrato de línea de capital firmado el 21 de mayo de 2013 con GEM Capital SAS y GEM Global Yield Fund LLC SCS. La tercera ampliación de capital se realizó con aportaciones dinerarias siguiendo la decisión de la Junta General de Accionistas aprobada el día 30 de junio de 2015.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el día 30 de junio de 2015 fue aprobado, entre otros, el acuerdo de aumentar el capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A., mediante aportaciones dinerarias, en un importe nominal máximo de hasta diez millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta mil millones de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de un céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente. Correspondría al Consejo de Administración determinar el importe final del aumento de capital dentro del máximo previsto y el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones, fijando en particular el importe de la prima de emisión.

Con fecha 11 de noviembre fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores la Nota de Valores que, junto con el Documento de Registro aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 1 de octubre de 2015 constituyan el Folleto Informativo de la operación. En dicha Nota de Valores se concretaban los términos de la operación cuyos aspectos más relevantes eran los siguientes:

- Aumento de capital por importe nominal de 10.000.000 de euros y un importe efectivo total de 45.000.000 de euros, lo que supone una prima de emisión total de 35.000.000 de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.000.000.000 de Acciones Nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,035 euros por acción y, por tanto, un tipo de emisión unitario de 0,045 euros, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.
- El procedimiento del aumento de capital establecía tres períodos: Período de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales; periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.

Con fecha 10 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante comunicó el resultado de la suscripción, que resultó cubierta en su totalidad, e informó de los resultados en cada uno de los períodos:

- Período de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales: Se suscribieron 11.540.394,27 euros (256.453.206 acciones)
- Período de asignación de acciones adicionales: Se suscribieron 13.759.835,04 euros (305.774.112 acciones)
- Período de asignación discrecional: Se suscribieron 19.699.770,69 euros (437.772.682 acciones)

El mismo día 10 de diciembre se otorgó la escritura pública de la ampliación de capital y el día 18 de diciembre comenzaron a cotizar en los mercados de valores de Madrid y Valencia las 1.000.000.000 acciones nuevas resultantes.

Tras las tres operaciones escrituradas a 31 de diciembre de 2015 el capital social escriturado de la Sociedad Dominante es de 25.063.596 euros, dividido en 2.506.359.624 acciones totalmente suscritas y desembolsadas y en circulación a la fecha de formulación de este Informe de Gestión.

Participaciones significativas

A 31 de diciembre de 2015 las participaciones significativas, calculadas sobre las citadas 2.506.359.624 acciones son las siguientes:

	Porcentaje de participación
D. Félix Abánades López- Grupo Rayet, S.A.U.	21,20%
D. Juan José Galiano- Martibalsa, S.L.	11,05%
KKR GMO II HOLDINGS, L.P.	5,44%

Actividad

La actividad desarrollada por el Grupo en el año 2015 ofrece un beneficio neto atribuible a la Sociedad Dominante de 21,7 millones de euros que ha tenido su origen en los ingresos financieros procedentes de las quitas de deuda asociadas a los distintos acuerdos firmados con las entidades financieras.

1.3.- Principales Magnitudes

1.3.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de euros)	31-12-2015	31-12-2014	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	23.995	55.222	(56,5%)
EBITDA	28.935	71.429	(59,5%)
Resultado Financiero	(13.282)	(10.214)	(30,0%)
Resultado Antes de Impuestos	16.207	47.283	(65,7%)
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	21.687	53.094	(59,2%)

(En miles de Euros)	31-12-2015	31-12-2014	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	21.724	25.712	(15,5%)
Deudas con entidades de crédito corriente	212.427	314.381	(32,4%)
TOTAL DEUDA BRUTA	234.151	340.093	(31,2%)
Tesorería y Equivalentes	(8.561)	(4.692)	82,5%
TOTAL DEUDA NETA	225.590	335.401	(32,7%)

1.3.2.- Magnitudes Operativas

Promoción residencial	2015	2014	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	84	92	(8,70%)
Preventas del Periodo (viviendas)	84	92	(8,70%)

Detalle del Importe Neto de la Cifra de Negocio :

(En miles de euros)	2015	2014	Variación
Venta de suelos	12.447	40.372	(69,2%)
Venta de edificaciones	11.737	14.561	(19,4%)
Ingresos de contratos de construcción	(593)	-	(100,0%)
Alquiler de inmuebles	253	227	11,5%
Prestación de servicios	151	62	143,5%
TOTAL	23.995	55.222	(56,5%)

1.4.- Estados Financieros

1.4.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2015

(En miles de euros)	2015	2014	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	23.995	55.222	(56,5%)
Aprovisionamientos	(50.629)	(139.676)	(63,8%)
Otros ingresos de explotación	55.502	133.504	(58,4%)
Variación de las provisiones de tráfico	17.210	22.607	(23,9%)
Beneficio/(pérdida) por contratos de opción de compra	-	12.827	(100,0%)
Gastos de personal	(3.486)	(2.794)	24,8%
Amortización	(130)	(134)	(3,0%)
Otros gastos de explotación	(13.657)	(10.794)	0,3
Resultados por venta de inmovilizado	-	783	(100,0%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	(250)	(100,0%)
Resultado de explotación	28.805	71.295	(59,6%)
EBITDA	28.935	71.429	(59,5%)
Ingresos financieros	191	4.732	(96,0%)
Gastos financieros	(10.009)	(12.345)	(18,9%)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros a valor razonable	(3.464)	(2.601)	0,3
Resultado financiero neto	(13.282)	(10.214)	0,3
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	684	(13.798)	105,0%
Resultados antes de Impuestos	16.207	47.283	(65,7%)
Impuestos	5.155	5.000	3,10%
Resultado neto	21.362	52.283	(59,1%)

La cuenta de resultados de los dos años está determinada por las operaciones realizadas en el marco de los acuerdos de reestructuración de deuda firmados con las entidades financieras. La cifra del año 2015 es principalmente resultado del acuerdo de reestructuración de deuda con SAREB y la del año 2014 resultado del acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero que se llevó a cabo en la Sociedad Dominante en 2013 y 2014. Los impactos de estas operaciones se materializan en la cuenta de Resultados en los siguientes aspectos:

- La cifra de negocio corresponde en gran parte, en los dos años, a operaciones realizadas con entidades financieras, con el objetivo de cancelar deuda, y han supuesto ventas de 11,6 millones de euros en el año 2015 y 45,4 millones de euros en 2014.
- La línea de Otros Ingresos recoge el resultado positivo derivado de las quitas aplicadas en la cancelación de deuda en la venta de activos (efecto principal en el año 2014) o en el pago de deuda (efecto principal del año 2015).

Por lo tanto la reducción en el Resultado Neto del ejercicio ha sido consecuencia del menor impacto en este año de este tipo de operaciones.

El Grupo ha registrado un ingreso por impuesto de sociedades de 5,2 millones de euros. Esta cantidad deriva de la activación parcial de créditos fiscales. Los créditos fiscales pendientes de activar, principalmente procedentes de bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, ascienden a 183 millones de euros a 31 de diciembre de 2015.

1.4.2.- Balance a 31 de diciembre de 2015

ACTIVO	31/12/2015	31/12/2014	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	77.349	78.834	(1,88%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	280.095	317.221	(11,70%)
Otros	24.649	67.805	(63,65%)
Total activo corriente	304.743	385.026	(20,85%)
TOTAL ACTIVO	382.092	463.860	(17,63%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
	31/12/2015	31/12/2014	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	105.389	36.914	185,50%
Intereses minoritarios	325	(427)	176,22%
Total patrimonio neto	105.714	36.487	189,73%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	21.724	25.712	(15,51%)
Otros	8.268	41.228	(79,94%)
Total pasivo no corriente	29.992	66.940	(55,19%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	212.427	314.381	(32,43%)
Otros	33.959	46.052	(26,26%)
Total pasivo corriente	246.386	360.433	(31,64%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	382.092	463.860	(17,63%)

Las principales variaciones en relación con el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

b) Activo Corriente. La reducción del Activo Corriente en 80,3 millones de euros tiene dos componentes relevantes: (i) la reducción de 37 millones de euros en existencias como consecuencia del registro de la baja del Valor Neto Contable de los activos de suelo y promoción terminada vendidos durante el año 2015 y (ii) reducción en 43 millones de euros de los préstamos a corto plazo a empresas multigrupo y asociadas por el registro del deterioro relacionados con dichos créditos.

c) Patrimonio Neto. El incremento del Patrimonio Neto Consolidado en 68,5 millones de euros, se debe a: (i) resultado neto del ejercicio por importe de 21,4 millones de euros y (ii) las tres ampliaciones de capital, detalladas en el apartado 1.2 de este Informe de Gestión, que han supuesto una aportación neta en el Patrimonio de 47,9 millones de euros.

d) Deudas con entidades de crédito. A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2015 comparada con la de cierre del ejercicio 2014:

<i>(En miles de Euros)</i>	31-12-2015	31-12-2014	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	21.724	25.712	(15,5%)
Deudas con entidades de crédito corriente	212.427	314.381	(32,4%)
TOTAL DEUDA BRUTA	234.151	340.093	(31,2%)
Tesorería y Equivalentes	(8.561)	(4.692)	82,5%
TOTAL DEUDA NETA	225.590	335.401	(32,7%)

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2015 se detallan en la siguiente tabla (importes en euros):

Saldo a 31 de diciembre de 2014	340.092.330
Disposiciones	2.930.734
Amortizaciones de vencimientos	(36.149.686)
Cancelaciones por quitas de deuda	(54.141.138)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(25.659.838)
Intereses devengados	8.287.357
Ajustes pasivo a valor razonable	(1.208.862)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	234.150.897

Tanto la amortización de vencimientos como las cancelaciones por quitas de deuda derivan del Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

Vencimiento de la deuda

A continuación se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014.

	31/12/2015	31/12/2014
Ejercicio 2015	675.278	21.186.878
Ejercicio 2016	54.925.399	282.016.084
Ejercicio 2017	8.400.638	6.535.486
Ejercicio 2018	7.603.339	-
Ejercicio 2019	10.401.707	-
Ejercicio 2020 y posteriores	166.306.887	46.726.839
	248.313.248	356.465.287

De acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2015. En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación. Por otra parte, debe indicarse que en la tabla de vencimientos se están reflejando los importes nominales de los préstamos junto con los intereses devengados, razón por la que los totales no coinciden con la tabla de deuda neta bancaria, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado y recogen el impacto de la valoración del ajuste al valor razonable de la deuda con limitación de recurso.

En relación a los vencimientos del año 2015, la deuda, con acuerdo comercial, se cancelará en el primer trimestre de 2016 una vez que se produzca la liquidación del stock al que está asociada.

En cuanto a los vencimientos en el año 2016 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2015 deben hacerse las siguientes consideraciones:

- 46.833 miles de euros corresponden a nominal más intereses devengados de deuda con cláusula de limitación de recurso, por lo que podrá ser atendida a su vencimiento con la entrega de los activos que la garantizan.
- 380 miles de euros corresponden a nominal e intereses de deuda con SAREB que será cancelada con el pago de 250 miles de euros a realizar en julio de 2016.
- El resto, 3.289 miles de euros, corresponde a principal e intereses de deuda con vencimiento en diciembre de 2016, que está previsto renegociar en condiciones similares a las del resto de la deuda.

d) Otros pasivos no corrientes. La reducción de 32,9 millones de euros se debe, básicamente, (i) a la baja de la provisión para riesgos y gastos en un importe de 31 millones de euros, al haberse considerado como deterioro de préstamos otorgados a acuerdos conjuntos y (ii) a la disminución de los pasivos por impuesto diferido en 1,9 millones.

e) Otros Pasivos corrientes. La reducción de 12,1 millones de euros tiene dos componentes principales: (i) reducción de provisión de pérdidas por contratos de opción de compra y por costes de terminación de obra por un importe de 7,2 millones de euros y (ii) reducción del resto de pasivos corrientes por un importe de 4,9 millones de euros, general en todos los epígrafes y que deriva del ritmo de las operaciones, sin que exista ninguna partida específica especialmente significativa.

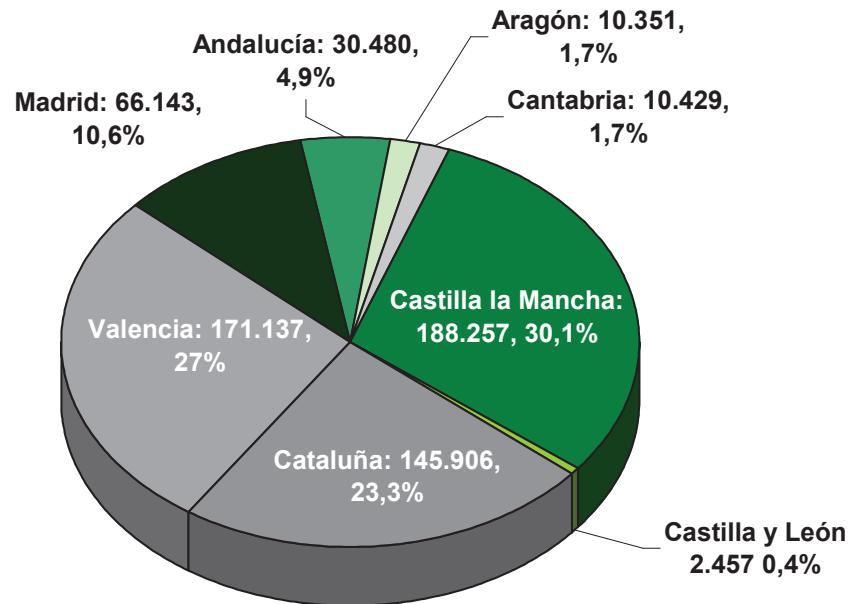
1.5.- Áreas de Negocio

1.5.1.- Gestión de Suelo

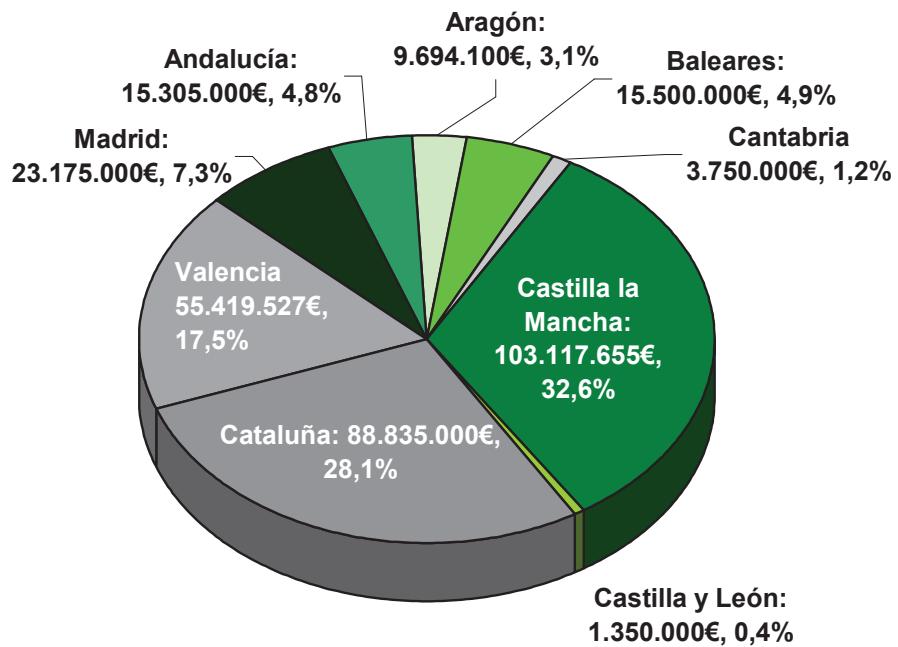
a) Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España, S.A. ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2015. La cartera de suelo de la Sociedad Dominante y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2015, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 625.160 metros cuadrados de techo edificable, más 5,2 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total de 316 millones de euros. Se trata de una cartera de suelo diversificada, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica, tal como muestran los siguientes gráficos:

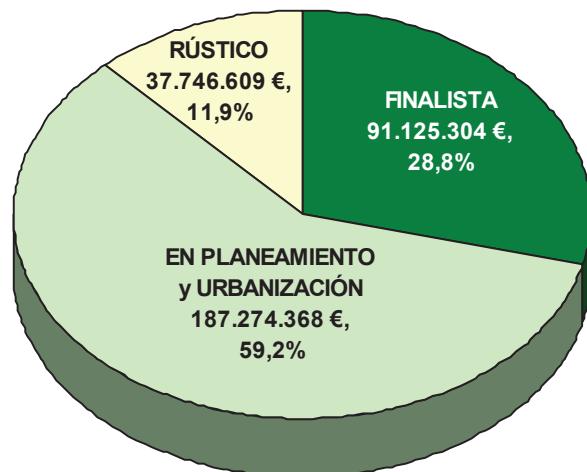
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m² de techo)



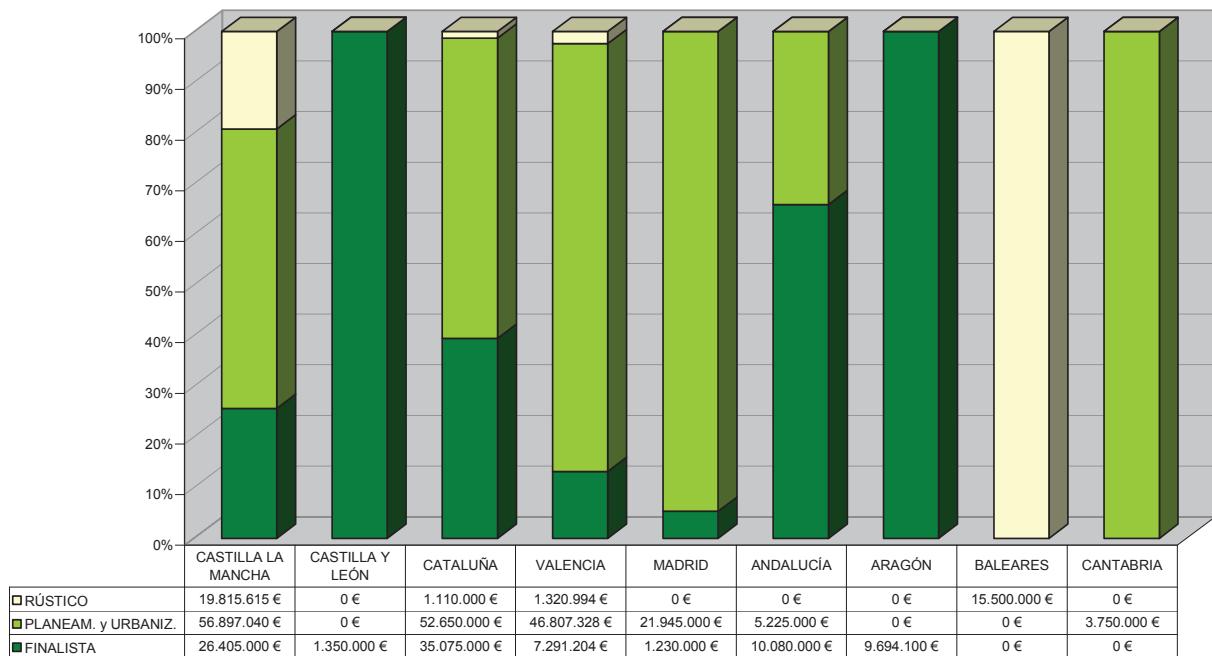
Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)



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



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



Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, la Sociedad Dominante 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 2015 que corresponde a dichos suelos:

Concepto	Millones de euros
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad Dominante o empresas de su Grupo en garantía de deudas	49,1
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	3,7
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,6
Suelos señalizados en operaciones de compra vigentes	3
Total derechos sobre suelo	67,4

Gestión de suelo

Respecto a las acciones prioritarias llevadas a cabo en los activos de suelo de la cartera de La Sociedad Dominante, los avances realizados en la tramitación y gestión de suelo se han centrado en Sectores donde se está finalizando la gestión.

Respecto a acciones de expansión de la cartera, La Sociedad Dominante ha suscrito un acuerdo para adquirir una parcela de suelo ubicada concretamente en la Actuación de Dotación (AD6) en Valdecabañas, Boadilla del Monte (Madrid), para uso residencial unifamiliar, y con una edificabilidad para el ámbito de 5.705 metros cuadrados edificables y 12 viviendas, habiendo sido aprobada y publicada en el BOCM de 14 de noviembre de 2015, la aprobación definitiva del nuevo Plan General del municipio.

Respecto a los avances de los activos en cartera, en el **Sector SUP R-6 de Estepona**, se había aprobado el Proyecto de Reparcelación del ámbito el 26 de marzo de 2013, y se ha inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. Respecto al inicio de las obras de urbanización del Sector, ha sido ejecutado el vial 1 de acceso a la parcela de equipamiento del Sector.

Y en relación al **Sector 102 de Santa Cruz de Bezana** durante el 2014 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización mediante resolución de 20 de junio de 2014, y se inscribió en Proyecto de Reparcelación del ámbito con fecha 1 de diciembre de 2014. En el año 2015 se han iniciado las obras de urbanización.

En la zona de Castilla la Mancha, en el Sector SR-5 de Cabanillas del Campo (Guadalajara), se han finalizado las obras de urbanización, y ha sido solicitada la recepción ante el Ayuntamiento.

En la zona de Cataluña, en Reus, Sector H-12, se ha aprobado por la Junta de Govern Local el día 6 de marzo de 2015 la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación.

En Terrassa, en relación al suelo urbano sito en Ctra de Rubí, se ha aprobado la Modificación puntual del POUM que posibilita la mejor de acceso a las parcelas.

En el PERI-1 en San Agustín de Guadalix (Madrid), se ha resuelto a favor de Quabit mediante sentencia firme del Tribunal Supremo dictada en diciembre de 2015, el conflicto de titularidad mantenido con la Comunidad de Madrid. Esta resolución permitirá retomar el desarrollo urbanístico del suelo propiedad de Quabit con una edificabilidad de 25.395 m², con el desarrollo definitivo del ámbito con uso residencial.

Suelo en Itapipoca (Brasil). Este suelo, si bien no es propiedad de Grupo Quabit, garantiza una cuenta a cobrar del Grupo. El gobierno brasileño ha resuelto declarar como zona de protección el área donde se ubica este suelo. Quabit va a tomar las medidas necesarias para la defensa de sus intereses en el área, si bien, siguiendo un criterio de prudencia, ha registrado el deterioro de la cuenta a cobrar garantizada en función de la pérdida de valor de mercado del suelo ante esta circunstancia.

1.5.2.- Promoción Residencial

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2015 ha sido la siguiente:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2014 (unidades)	281
Viviendas entregadas en 2015 (Unidades)	(84)
Incremento de stock. Nueva promoción Tilos III	56
Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2015 (unidades)	253

De las 84 unidades entregadas en el 2015, 13 unidades corresponden a la sociedad dependiente Iber Activos Inmobiliarios, S.L. con 12 unidades en Zaragoza y 1 unidad en Barcelona, 1 unidad corresponde a la sociedad participada con Osuna, 63 unidades a la sociedad Parque las Cañas siendo 56 unidades de multifamiliar y 7 de unifamiliar, el resto, 7 unidades han sido entregadas por la Sociedad Dominante. La materialización de las operaciones es consecuencia de una ligera mejora en el mercado de vivienda, del acuerdo de Quabit firmado con Sareb y es indicativo de la posibilidad de ir liquidando el stock si se ofrecen precios que el mercado está dispuesto a absorber. Se espera que esta mejora se mantenga para el año 2016 y siga contribuyendo a la generación de recursos para el Grupo.

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

Stock por tipo de vivienda 31-dic-15		Stock por Comunidad Autónoma 30-sep-14			
		Unidades	%		
1 ^a residencia	253	100,0%	Andalucía	0	0,0%
2 ^a residencia	0	0,0%	Aragón	56	22,1%
TOTAL	253	100,0%	Cataluña	0	0,0%
			Castilla-La Mancha	175	69,2%
			Comunidad Valenciana	8	3,2%
			Galicia	1	0,4%
			Madrid	13	5,1%
			TOTAL	253	100,0%

Tras varios años sin iniciar nuevas promociones, el Grupo, a través de la sociedad dependiente Iber Activos Inmobiliarios, S.L. inició las obras de una nueva promoción de viviendas en Zaragoza. Esta nueva promoción se denomina Residencial Parque de los Tilos y está ubicada en la zona de Miralbueno. Consta de 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con garaje y trastero, en una urbanización privada equipada con piscina, pista de pádel y zonas ajardinadas. La promoción corresponde a la Fase 3 del proyecto, y al cierre de este ejercicio se ha vendido el 50% de la promoción. Está prevista la finalización de las obras para la primavera de 2016.

Para el 2016 Quabit Inmobiliaria, tiene previsto la salida a la venta de 3 promociones más ubicadas en Guadalajara capital con 24 viviendas unifamiliares adosadas, Boadilla de Monte (Madrid) con 12 viviendas unifamiliares aisladas de lujo y Casares (Málaga) con 30 viviendas en bloque dentro de un paraje rodeado de campos de golf.

1.5.3.- Patrimonio en Explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 31 de diciembre de 2015 es del 100%.

1.6.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

1.6.1.- Evolución de la acción

La cotización de Quabit ha evolucionado desde 0,060 euros al cierre de diciembre de 2014 a 0,050 al cierre de diciembre de 2015, lo que representa una disminución del 16,67%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó una disminución del 7,15% mientras los índices de los que Quabit forma parte experimentaban las siguientes variaciones: El Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid bajaba un 24,22% y el Ibex Small Cap subía un 6,39% en el mismo periodo.

Índices	31/12/2015	31/12/2014	Var. % 2015
Ibex 35 (España)	9.544,20	10.279,50	(7,15%)
Servicios financieros e Inmobiliarios	570,03	752,19	(24,22%)
Ibex Small Cap	4.598,30	4.322,10	6,39 %

Fuente: Infobolsa

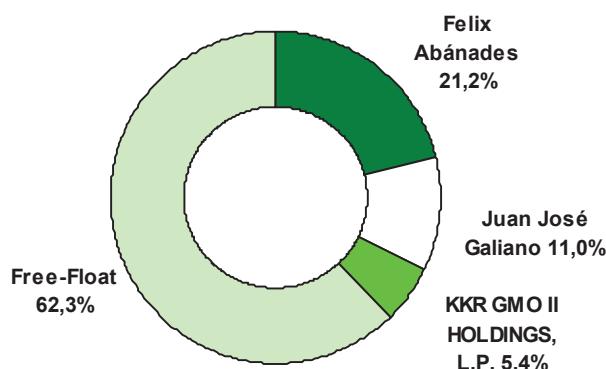
Evolución Bursátil de 31/12/2014 a 31/12/2015	
Cotización al cierre 31/12/2014 (€/acción)	0,060
Cotización al cierre 31/12/2015 (€/acción)	0,050
% Variación	(16,67%)
Capitalización bursátil al cierre 31/12/15 (€)	125.317.981
Cotización máxima (€/acción)	0,1245
Cotización mínima (€/acción)	0,0470
Cotización media (€/acción)	0,0770
Volumen medio diario de contratación (títulos)	17.982.312
Títulos negociados en el periodo	4.603.471.748
Volumen medio diario de contratación (€)	1.639.241
Efectivo negociado en el periodo (€)	419.645.666
Número total de acciones	2.506.359.624

Fuente: Infobolsa

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

1.6.2.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2015.



Los porcentajes de participación del gráfico anterior resultan de calcular el cociente entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores hasta el 31 de diciembre de 2015 y el número total de derechos de voto de la Sociedad Dominante a esa misma fecha (2.506.359.624).

Grupo Rayet, S.A.U. emitió dos notificaciones con fechas de 15 de abril y 28 de abril, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 15 de abril comunicó la transmisión de 20.992.645 acciones, modificándose la participación de Grupo Rayet, S.A.U., de 32,4% a 31,44%, y la otra notificación del 28 de abril notificó la transmisión de 26.672.445 acciones, modificándose nuevamente la participación de Grupo Rayet, S.A.U. de 31,44% a 29,23%.

Con fecha 23 de diciembre de 2015 D. Félix Abánades López remitió una Notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de Otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de 97.847.957 acciones, por un valor total de 4.403.158 euros, en la ampliación de capital elevada a público el día 10 de diciembre. Tras esta suscripción y teniendo en consideración las nuevas acciones emitidas en la ampliación de capital el porcentaje de participación en la Sociedad Dominante de D. Félix Abánades López pasó a ser el referido 21,20%.

KKR GMO GP Limited remitió en fecha 22 de diciembre de 2015 una Notificación de derechos de voto atribuibles a acciones de sociedades cotizadas por la que indicaba que había adquirido un 5,44% de participación en la Sociedad Dominante mediante la suscripción de 136.294.000 acciones, por un valor total de 6.133.230 euros en la ampliación de capital elevada a público el día 10 de diciembre. La participación es indirecta a través de la sociedad KKR GMO II HOLDINGS, L.P.

1.7.- Órganos de Gobierno

El 30 de junio de 2015 Quabit celebró la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Quabit en la que resultaron aprobados con mayoría suficiente todos los puntos incluidos en el orden del día.

No se han producido cambios en los órganos de gobierno durante el año 2015. La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión es la que se detalla a continuación:

Nombre	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría, Nombramientos, y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	n.a.
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	Presidente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejero Independiente	Vocal
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretario No Consejera	Vicesecretario

2.- PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS

El contenido de este apartado se incluye en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC; Véase apartado E de ese informe que forma parte de este Informe de Gestión).

3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Ampliación de capital

Con fecha 29 de enero de 2016 se ha inscrito la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo de Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,0692 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.348.512,86 euros.

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

Las nuevas 19.487.180 acciones resultantes de esta ampliación de capital están admitidas a negociación en las bolsas de Madrid y Valencia y en circulación a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

Participaciones significativas

Con fecha 19 de enero de 2016 D. Félix Abánades López remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la venta de 13.375.200 acciones de la Sociedad Dominante.

Con fecha 12 de febrero de 2016, la SAREB, notificó a la Comisión Nacional de Valores una notificación de derecho de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la adquisición de 193.548.388 acciones de la Sociedad Dominante que representan el 7,66% de las acciones en circulación. Esta adquisición procede de la ejecución de prenda sobre 193.548.388 acciones que el accionista Martibalsa, S.L., tenía pignoradas por la garantía de un préstamo. Como consecuencia, el accionista Martibalsa S.L. ve diluida su participación pasando del 11,0 % al 3,3%.

Tras esta operación y teniendo en cuenta la ampliación de capital escriturada en enero de 2016 el único accionista que ostenta una participación superior al 10% a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es D. Félix Abánades López con un porcentaje de participación del 20,51%. La composición del accionariado a la fecha de formulación de este informe de gestión es la siguiente:

	Porcentaje de participación
Felix Abánades- G. Rayet	20,5%
SAREB	7,7%
KKR GMO II HOLDINGS, L.P.	5,4%
Juan J. Galiano- Martibalsa	3,3%
Free-Float	63,1%

4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2015 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

5.- ACCIONES PROPIAS

No ha habido movimientos de las acciones propias en los ejercicios 2015 y 2014.

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

Con fecha 28 de junio de 2011, la Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración, a la realización de operaciones de compra-venta de acciones. La cuantía máxima autorizada es del 10% del capital social y el plazo de vigencia de la autorización era de 5 años. La Junta General de Accionistas de 26 de junio de 2014 acordó la ampliación de esta autorización por otros 5 años. El número de acciones propias a 31 de diciembre de los ejercicios 2015 y 2014 es de 928.441 acciones que representan 9 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 10%.

6.- INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 540 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital), que ha sido modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte de este Informe de Gestión (Ver apartado 7, siguiente).

7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), que forma parte de este Informe de Gestión, se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

8.- RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Aprobación de la política general de Responsabilidad Social Corporativa

Quabit define su responsabilidad social como *“un compromiso voluntario de procurar la consecución de sus objetivos empresariales, cumpliendo rigurosamente con sus obligaciones contractuales y legales, aplicando criterios de equidad y estabilidad en las relaciones con sus grupos de interés, contribuyendo así a la satisfacción de las necesidades presentes y futuras de la sociedad”*.

El conocimiento, difusión e implementación de los valores de la Sociedad Dominante sirven de guía para la actuación del Consejo de Administración, sus comisiones y demás órganos de la Sociedad Dominante en sus relaciones con los Grupos de interés. Al objeto de promover la Responsabilidad Social Corporativa, Quabit persigue:

1. Alcanzar el interés social de Quabit y sus objetivos estratégicos.
2. Gestionar la empresa desde los valores definidos por Quabit de calidad medioambiental, solvencia técnica, integridad, vocación de servicio, innovación para el liderazgo y equipo comprometido, que deben estar presentes en cualquier proyecto que se desarrolle.
3. Establecer relaciones estables y de equidad con los Grupos de interés con los que se relaciona la empresa y con terceros en general.
4. Gestionar los riesgos y oportunidades de negocio derivados de la evolución del entorno en el que Quabit desarrolla su actividad inmobiliaria, asumiendo el impacto que genera en la sociedad y en el entorno, maximizando los positivos y minimizando los negativos.

En consonancia con lo anterior, el Consejo de Administración de Quabit, en el marco de su competencia general de determinar las políticas y estrategias generales de la Sociedad Dominante, acordó en su sesión de 22 de diciembre de 2015 aprobar su Política General de Responsabilidad Social Corporativa. Dicha política se desarrollará y complementará con las diferentes políticas que se aprueben en la Sociedad Dominante que tengan relación directa con los principios generales y específicos de actuación establecidos en la misma.

- HITOS 2015 EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Aparte de la propia aprobación de la citada Política General de Responsabilidad Social Corporativa, y no obstante lo reciente de la misma, Quabit ya ha iniciado sus actividades en la materia en 2015 con la firma:

- El pasado 1 de septiembre de 2015, del contrato de patrocinio deportivo del Club Deportivo Básico Asociación Deportiva Ciudad de Guadalajara por el fomento y la práctica del balonmano, por el que se acordó continuar dando el apoyo de Quabit al desarrollo de las actividades del citado club en los años 2015 a 2018.
- El pasado 7 de enero de 2016, del convenio de colaboración empresarial en actividades de interés general con la Fundación Apadrina un Árbol, por el que se acordó que la Sociedad Dominante colaborará con la citada fundación en sus actividades vinculadas a las labores de reforestación y concienciación medioambiental que viene desarrollando, en especial el programa de apadrinamiento de árboles y cuidado y mantenimiento de las especies nacidas o replantadas que sean precisas, la recuperación de la masa boscosa adulta, garantizando en definitiva el desarrollo y vida del árbol.
- PROYECTOS PARA EL 2016

Durante 2016 la Sociedad Dominante se centrará en el desarrollo de la Política General de Responsabilidad Social Corporativa mediante la puesta en marcha del Comité de Responsabilidad Social Corporativa. Será el citado comité de Quabit, órgano interno permanente, con funciones consultivas y facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, el que, actuando de conformidad con las competencias que tiene establecidas, reporte anualmente al Consejo de Administración de Quabit, y/o al órgano delegado de éste competente al respecto, sobre el grado de avance del cumplimiento de la Política y de la estrategia de Responsabilidad Social Corporativa.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2015
--	------------

C.I.F.	A96911482
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CAPITAN HAYA, 1, 16º, (MADRID)

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
10/12/2015	25.063.596,24	2.506.359.624	2.506.359.624

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN JOSE GALIANO FRIAS	0	276.911.852	11,05%
GRUPO RAYET, S.A.U.	433.461.550	0	17,29%
KKR GMO II HOLDING, S.L.P	136.294.000	0	5,44%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON JUAN JOSE GALIANO FRIAS	MARTIBALSA, S.L.	276.911.852

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
GRUPO RAYET, S.A.U.	11/12/2015	Se ha descendido el 20% del capital Social
MARTIBALSA, S.L.	11/12/2015	Se ha descendido el 15% del capital Social
KKR GMO II HOLDING, S.L.P	11/12/2015	Se ha superado el 5% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	84.472.757	433.461.550	20,66%
DON JORGE CALVET SPINATSCH	10.000	0	0,00%
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	16.668	0	0,00%
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	1.111.445	0	0,04%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	433.461.550

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	20,70%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
GRUPO RAYET, S.A.U.
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El detalle de las transacciones realizadas durante el año 2015 se recoge en la Nota 32 de las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2015. El importe total de los servicios y suministros prestados por Grupo Rayet, SAU a Grupo Quabit durante el año 2015 ha sido de 3.837 miles de euros y corresponde a un contrato de ejecución de obras de edificación y varios contratos de prestación de servicios informáticos, de limpiezas y alquiler de oficinas.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

Durante el ejercicio 2015 no se ha producido ninguna modificación o ruptura de pactos o acuerdos o acciones concertadas.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
928.441	0	0,04%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de 26 de junio de 2014, adoptó en su punto Sexto del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

6.1 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, permuto, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.

(c) Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 148 c) de la Ley de Sociedades de Capital, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la Sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas.

(d) La adquisición, comprendidas las acciones que la Sociedad, o la persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de aquélla, hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, podrá realizarse siempre que no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles. A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.

(e) El informe de gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.

(f) El precio de adquisición o valor de la contraprestación por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y un máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.

El plazo de vigencia de la presente autorización será de cinco años a partir del día de adopción de este acuerdo.

6.2 Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocartera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del Plan de incentivos definido en el acuerdo cuarto aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009, actualmente en vigor, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.

6.3 Autorizar a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, para adquirir mediante compraventa o cualquier otro título oneroso, las acciones de la Sociedad, en los mismos términos y con los mismos límites de este acuerdo séptimo.

6.4 Sustituir y dejar sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2011.

6.5 Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el uso de la autorización conferida en el presente acuerdo y para su completa ejecución y desarrollo; pudiendo delegar estas facultades en el Presidente, en el Consejero Delegado, en el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración, o en cualquier otra persona con la amplitud que el Consejo de Administración estime conveniente.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	62,32

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

La modificación de los Estatutos Sociales es competencia de la Junta General. En este sentido, el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de la compañía, establece que La Junta General, debidamente convocada y legalmente constituida, tendrá competencia para deliberar y adoptar acuerdos sobre todos los asuntos que las normas y los Estatutos Sociales reserven a su decisión y, en general, sobre todas las materias que, dentro de su ámbito legal de competencia, se le sometan, a instancia del Consejo de Administración y de los propios accionistas en los supuestos y en la forma previstos legal y estatutariamente.

Con carácter meramente enunciativo y no limitativo, es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

- a) La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.
- b) El nombramiento, reelección y separación de los administradores, determinando el número que deberá integrar el órgano de administración y ratificando o revocando, en su caso, los nombramientos por cooptación; así como el de los auditores de cuentas y, en su caso, liquidadores, y el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

- c) La modificación de los estatutos sociales.
- d) El aumento y la reducción del capital social, así como la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital y la emisión de bonos, obligaciones y otros valores análogos, convertibles o no, pudiendo autorizar al Consejo de Administración para realizar dichas emisiones.
- e) La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente y la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.
- f) La determinación de la retribución de los Administradores conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en la legislación vigente.
- g) La determinación de la retribución de los Administradores consistente en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas o que estén referenciados al valor de las acciones.
- h) La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.
- i) La disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación.
- j) La modificación y aprobación del presente Reglamento y cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley o los Estatutos, así como la adopción de acuerdos sobre cualquier asunto que le sea sometido por el Consejo de Administración de la Sociedad y la aprobación de las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y, en particular, las siguientes:
 - La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas, presumiéndose el carácter esencial de las actividades cuando el volumen de la operación supere el veinticinco (25) por ciento del total de activos del balance;
 - La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, presumiéndose su carácter esencial cuando el volumen de la operación supere el veinticinco (25) por ciento del total de activos del balance;
 - Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- k) La dispensa a los consejeros del deber de evitar situaciones de conflicto de interés, según lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de los Estatutos Sociales, la Junta General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el 25% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión o escisión, o la cesión global de activo y pasivo, el traslado del domicilio al extranjero así como la disolución de la Sociedad, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia					Total	
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia				
			Voto electrónico	Otros			
26/06/2014	35,25%	1,15%	0,00%	0,00%	36,40%		
30/06/2015	48,97%	1,82%	0,00%	0,00%	50,79%		

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	100
---	-----

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La página web de la sociedad es <http://www.grupoquabit.com>. Asimismo, se puede acceder al contenido de gobierno corporativo en el siguiente link:<http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		Dominical	CONSEJERO	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE CALVET SPINATSCH		Independiente	VICEPRESIDENTE	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ		Independiente	CONSEJERO	07/02/2008	26/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	4
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACIÓN Y CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	25,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	25,00%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JORGE CALVET SPINATSCH

Perfil:

Licenciado en Derecho y en 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 en GAMESA Corporación Tecnológica, S.A. y en FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ

Perfil:

Licenciada en Ciencias Económicas, MBA por Harvard Business School y BA por la Universidad 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 responsabilidad internacional.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	50,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En el ejercicio 2015 el Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch ha percibido de la Sociedad una remuneración en virtud de una prestación de servicios realizada en los ejercicios 2014 y 2015, remuneraciones que constan en el Informe Anual de Remuneraciones, y que no se ha juzgado significativa.

El Consejo de Administración entiende que dicho consejero puede seguir desempeñando sus funciones en calidad de Consejero Independiente, dado que el importe de la retribución acordada con el Sr. Calvet por las labores de adicionales contratadas por la Sociedad, en virtud de su relación de negocios en calidad de asesor o consultor, no supone una cantidad significativa para el citado consejero, atendidas tanto su retribución tanto como Consejero Independiente, Consejero Coordinador y presidente de la Comisión de Auditoría, como su patrimonio global, ni para la Sociedad, quedando por tanto permitida su consideración de Consejero Independiente conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 529 duodecies 4 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	1	1	1	50,00%	50,00%	50,00%	33,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	1	25,00%	25,00%	25,00%	16,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

El artículo 19.4 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explicará los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación. En particular, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velará para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

El artículo 19.4 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explicará los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación. En particular, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velará para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El número de Consejeras en la Sociedad no es ni escaso ni nulo, por lo que este apartado no le resulta de aplicación.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

No se han producido incorporaciones al Consejo en 2015, por lo que no se ha debido poner en activo la política de selección de consejeros. En la actualidad, la Sociedad cuenta con un 25% de Consejeras, por lo que está en línea con la consecución del objetivo señalado para 2020.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía, el carácter de cada Consejero se explicará por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirmará o, en su caso, revisará anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En dicho Informe se explicarán también las razones por las cuales se haya nombrado, en su caso, Consejeros Dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expondrán las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado Consejeros Dominicales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ

Breve descripción:

El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente conferidas al Consejo de Administración, a excepción de las facultades legalmente indelegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	BULWIN INVESTMENTS SOCIMI, S.A.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

Explicación de las reglas

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.2 f) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros, no podrán, salvo autorización expresa del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, formar parte de más de ocho (8) consejos, excluyendo (i) los Consejos de Sociedades que formen parte del mismo grupo que la Sociedad, (ii) los Consejos de Sociedades familiares o patrimonios de los Consejeros o sus familiares y (iii) los Consejos de los que formen parte por su relación profesional.

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	1.375
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON MIGUEL ÁNGEL HERRANZ GARCÍA	ALTO DIRECTIVO
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	ALTO DIRECTIVO
DOÑA SUSANA GUTIERREZ GARCIA	ALTO DIRECTIVO
DOÑA NURIA DÍAZ SANZ	ALTO DIRECTIVO
DON MIGUEL ÁNGEL CLAVEL VILLANUEVA	ALTO DIRECTIVO
DON JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	ALTO DIRECTIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	923
--	-----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	ADMINISTRADOR UNICO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

GRUPO RAYET, S.A.U.

Descripción relación:

El Consejero D. Alberto Pérez Lejonagoitia es Apoderado del accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U. así como de varias sociedades pertenecientes al grupo empresarial de dicho accionista significativo.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

Descripción modificaciones

Durante el ejercicio 2015 se han acordado modificaciones en el Reglamento del Consejo de Administración en dos ocasiones, la primera de ellas en el mes de marzo y la segunda en el mes de diciembre, ambas, al objeto de adaptar el texto del citado documento a las novedades introducidas tanto en la Ley de Sociedades de Capital, como en el nuevo Código Unificado de Buen Gobierno.

El Texto Refundido del Reglamento del Consejo de Administración vigente puede encontrarse publicado tanto en la página web de la compañía como en la página de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procesos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros, así como los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos se encuentran ampliamente regulados en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, en sus artículos 19, 20, 21, y 23. Asimismo, el artículo 22 del citado Reglamento regula el cese de los Consejeros.

Por su parte, el artículo 13.7 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio, en el que se determinarán las sesiones ordinarias a celebrar y se establecerán, de manera sistemática y ordenada, las actuaciones del Consejo previstas de acuerdo con sus competencias y funciones.

Dentro de este Plan de actuaciones, se incluirá, con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/ de los Consejero/s Delegado/s y de las Comisiones.

Durante la discusión por parte del Consejo, de la labor del Presidente y del/ de los Consejero/s Delegado/s no podrán hallarse presentes ni el Presidente ni el/los Consejero/s Delegado/s, según corresponda, debiendo asumir la dirección de los debates, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, el Vicepresidente del Consejo, en su defecto, el Consejero que sea designado a tal efecto por el Consejo.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El proceso de autoevaluación de las actividades llevadas a cabo por el Consejo de Administración resulta muy positivo para continuar con una buena y responsable gestión de la compañía por parte de los miembros del órgano de administración.

Fruto de dicha evaluación, en el año 2015 se ha potenciado la celebración de reuniones separadas de los Consejeros Independientes, se ha dedicado una sesión del Consejo al tratamiento de cuestiones estratégicas y se ha mejorado el envío de documentación con antelación a las sesiones.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.7 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad “el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio, en el que se determinarán las sesiones ordinarias a celebrar y se establecerán, de manera sistemática y ordenada, las actuaciones del Consejo previstas de acuerdo con sus competencias y funciones. Dentro de este Plan de actuaciones, se incluirá, con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos, así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la Sociedad y de la labor del Consejero Delegado (...)”.

Por ello, el Consejo de administración realiza anualmente la evaluación anual del propio funcionamiento, la calidad y la eficiencia de los trabajos propios del Consejo de Administración de QUABIT. A efectos de realizar dicha evaluación, se toma como referencia comparativa las indicaciones contenidas en el “Índice Spencer Stuart de Consejos de Administración” que se publica cada año. Spencer Stuart es una firma internacional especializada en la prestación de servicios de evaluación, estructuración y selección de equipos de Alta Dirección y Consejos de Administración, y la Sociedad sigue considerando que el Índice Spencer Stuart es un baremo de referencia a la hora de evaluar el funcionamiento de los Consejos de Administración en España y su adecuación al cumplimiento de las recomendaciones contenidas tanto en el Código Unificado de Buen Gobierno de la CNMV (CUBG) vigente en 2014 como en el nuevo y actual CUBG aprobado por el Consejo de la CNMV y publicado el pasado 18 de febrero de 2015.

Entre otros, se evalúan las siguientes áreas: Composición, tamaño, características y reuniones del Consejo de Administración; información que reciben los Consejeros; Programas de Orientación/Formación de los Consejeros; Orden del Día de las reuniones; Mapa de riesgos; Estrategia; Compensación de Poderes; Reuniones de Consejeros Independientes; Blindajes; Límite del número de Consejos de Administración adicionales para los Consejeros; Valoración del funcionamiento del Consejo; Comisiones Consultivas (número, tipo, reuniones y evaluación de su funcionamiento); Presencia, Permanencia, Elección, Participación y Actividad regular de Consejeros Independientes; Remuneración de los Consejeros.

Por su parte, e igualmente, el Consejo de Administración realiza una revisión anual de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la Sociedad. Sin embargo, para la citada revisión no se cuenta con los servicios de ningún consultor externo.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No aplicable al no haberse contratado los servicios de consultores externos en 2015.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 22.2 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros Dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros Dominicales.

Asimismo, el apartado 5 del citado artículo 22, establece que los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

- . Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.
- . Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- . Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- . Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán asistir personalmente a las sesiones del Consejo y, cuando excepcionalmente no puedan hacerlo, procuraran transferir su representación a otro miembro del Consejo de Administración que ostente su misma condición, incluyendo las oportunas instrucciones lo más precisas posibles. En cualquier caso, los consejeros no ejecutivos sólo podrán transferir su representación a otro consejero no ejecutivo. La representación deberá ser conferida por escrito y con carácter especial para cada sesión.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	20
---------------------------------	----

Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0
--	---

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión Ejecutiva	0
Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	4
Comisión de Auditoría	6
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	4

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	20
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

En el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, se establece que el Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Adicionalmente a lo anterior, la compañía colabora muy estrechamente y de forma continua con los auditores de la compañía, quienes son invitados de forma sistemática y con carácter previo a la formulación de los estados financieros al objeto de poder solventar y clarificar cualquier género de duda o controversia en relación con dichas cuentas anuales individuales y consolidadas.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración se establece que la Comisión de Auditoría de la Sociedad tendrá entre sus competencias las siguientes:

- 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 la Comisión, 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.
 - 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.
 - 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.
 - La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
 - La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- Asimismo, tiene entre sus competencias en relación con el auditor externo:
- (i) Elevar al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de auditores de cuentas externos, así como las condiciones de su contratación.
 - (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
 - (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - Asegurarse de que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - Asegurarse de que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran
 - 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.
 - 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.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	82	0	82
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	33,88%	0,00%	33,88%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	8	8
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	57,00%	57,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

El artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores y expertos. Los encargos deberán versar sobre problemas concretos de cierto relieve o complejidad.

La decisión de contratar dichos servicios ha de ser comunicada al Presidente y se instrumentalizará a través del Secretario del Consejo, salvo que el Consejo considere que la contratación no es precisa o conveniente.

Finalmente, en dicho precepto se establece que la Sociedad establecerá un programa de orientación que proporcione a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. También ofrecerá a los Consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

El artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, correo electrónico, u otros medios de comunicación telemática con una antelación no menor de cinco (5) días de la fecha de celebración del Consejo, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente.

Asimismo, se establece que la convocatoria incluirá el Orden del Día de la sesión y se acompañará de la información escrita relevante para la adopción de las decisiones.

No obstante, cuando, a juicio del Presidente, circunstancias excepcionales así lo exijan se podrá convocar al consejo por teléfono, fax o por correo electrónico sin observar el plazo de preaviso anteriormente recogido, y sin acompañar la citada información, advirtiendo a los Consejeros de la posibilidad de examinarla en la sede social.

Por su parte, el artículo 9.4 del Reglamento del Consejo establece que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente.

Finalmente, el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros tendrán el deber de exigir y el derecho de recabar de la Sociedad la información que sea necesaria y adecuada para el diligente desempeño de su cargo.

A tal efecto, los Consejeros, se hallan investidos de las más amplias facultades para la obtención de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales de la Sociedad.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio del derecho de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información u ofreciéndoles los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.

Los Consejeros Dominicanos presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros Dominicanos.

Las propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún Consejero Independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que impida su calificación como Independiente.

También podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el artículo 8.5.

Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados;
- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Los Consejeros estarán obligados a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

En algunos contratos de financiación suscritos por la Sociedad en el mes de enero de 2012 con determinadas entidades financieras (concretamente, los suscritos con las entidades que han aportado liquidez), y que estaban vigentes en el ejercicio 2015, se establecía como causa de vencimiento anticipado de los tramos de liquidez concedidos por algunas entidades financieras, y con ello, de los contratos suscritos, el hecho de que se produzca un Cambio de Control en la Sociedad, salvo que estuviera provocado por la ejecución de garantías reales.

A estos efectos, "Cambio de Control" significa el supuesto en el que cualquier persona física o jurídica distinta de Grupo Rayet, S.A. adquiera el control de la Sociedad, entendiendo por control lo recogido en el artículo 42 del Código de Comercio.

Adicionalmente, existe un acuerdo contractual con el Presidente del Consejo de Administración consistente en una Indemnización de 2 anualidades por extinción de su contrato por un cambio de control en la sociedad, entendiéndose por tal lo descrito en el citado contrato.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 2

Tipo de beneficiario:

Presidente Consejo de Administración/Director Financiero

Descripción del Acuerdo:

Acuerdo contractual con el Presidente consistente en una Indemnización de dos (2) anualidades 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 indemnización será de dos (2) anualidades del salario fijo. Además existe acuerdo con el Director Financiero de la compañía de Indemnización de media anualidad de su salario bruto fijo anual según la causa del cese y si se produce durante el tercer y cuarto año a contar desde la fecha del contrato (1 de enero de 2013). A partir del quinto año, inclusive, ya no existiría dicha garantía estando a lo que en este sentido indique el Estatuto de los trabajadores a estos efectos de acuerdo a su antigüedad, por lo que dicha indemnización concluirá su vigencia en 2016.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión Ejecutiva

Nombre	Cargo	Categoría
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	33,33%
% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	33,33%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012 establece de forma extensa la regulación de dicha Comisión.

Indique si la composición delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:

Sí No

Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Los artículos 16 y 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establecen extensamente la regulación, composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicho Reglamento se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y de la propia compañía.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON JORGE CALVET SPINATSCH
Nº de años del presidente en el cargo	4

Comisión de Auditoría

Nombre	Cargo	Categoría
DON JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	Independiente
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
-----------------------------	--------

% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente la regulación, composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Auditoría. Dicho Reglamento se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y de la propia compañía.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON JORGE CALVET SPINATSCH
Nº de años del presidente en el cargo	4

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	PRESIDENTE	Independiente
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente la regulación, composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicho Reglamento se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y de la propia compañía.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%
Comisión de Auditoría	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN EJECUTIVA:

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012 establece de forma extensa la regulación de dicha Comisión. Durante el ejercicio 2015 no ha habido modificaciones en relación con dicho reglamento. Finalmente, dado que esta Comisión sigue en suspenso no se ha elaborado ningún informe anual sobre las actividades de la misma.

COMISIÓN DE AUDITORÍA y COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación.

Por su parte, el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración establece extensamente la regulación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración en dos ocasiones, la primera de ellas en el mes de marzo y la segunda en el mes de diciembre.

Finalmente, en el mes de febrero de 2015 se procedió a elaborar y aprobar el informe anual sobre las actividades de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, correspondiente al ejercicio 2014.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas se establece extensamente regulado en el Manual de Operaciones Vinculadas vigente y aprobado por el Consejo de Administración de la compañía.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Prestación de servicios	58
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Prestación de servicios	618
GRUPO RAYET, S.A.U.	IBER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.	Comercial	Compras de bienes terminados o no	3.158
GRUPO RAYET, S.A.U.	PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	3

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial a través de sociedad vinculada por razón de parentesco del directivo	Recepción de servicios	108
DON JORGE CALVET SPINATSCH	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Asesoría recibida de una sociedad vinculada a un miembro del órgano de administración	Recepción de servicios	65

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos se encuentran recogidos en el artículo 28 y 36 del Reglamento del Consejo de Administración, que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Mercantil y a disposición pública en la página Web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la propia sociedad.

Asimismo, todos los Consejeros y los Directivos de la Sociedad y de cualesquiera sociedades dependientes y pertenecientes al mismo grupo, de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y el Código de Comercio, están sometidos a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 21 de julio de 2006, modificado por el Consejo de Administración con fecha 27 junio de 2007 y actualizado en sesión del Consejo de Administración de fecha 12 de noviembre de 2009. El mismo se encuentra igualmente a disposición del público en la página web de la Sociedad y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cumplimiento de lo establecido en el mencionado Reglamento Interno de Conducta, las personas afectadas por dicho Reglamento (entre las que se encuentran los Consejeros y Directivos del Grupo) deben comunicar por escrito al Responsable de Cumplimiento (que será el Secretario del Consejo de Administración) cualquier operación que tenga por objeto los valores de la Sociedad, ya sea realizada por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente. Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta contiene un apartado dedicado a las normas sobre conflicto de interés.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

El sistema de control de riesgos implantado por el Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad, se desglosa en dos grandes apartados;

- Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información Financiera. Explicado en el apartado F de este informe.
- Estructura de un conjunto de actividades, políticas y comportamientos para la identificación de riesgos y su actuación sobre los mismos, la cual se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad.

Con ello, se identifican las variables clave y su nivel de cumplimiento, con el fin de poder establecer las medidas correctoras necesarias.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

El órgano de la sociedad responsable de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos es la Comisión de Auditoría. En este sentido, el artículo 16.b)6 del Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad, en relación con la Política de Control y Gestión de riesgos establece lo siguiente:

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...) 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.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio son los siguientes:

1. Riesgos asociados al negocio
 - a) Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios
 - b) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados
 - c) Pérdidas derivadas de procedimientos legales
 - d) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
 - e) Dependencia de determinado personal clave
 - f) Existencia de empresas participadas
 - g) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo
2. Riesgos asociados al sector inmobiliario
 - a) Carácter cíclico del sector inmobiliario

b) Ilquidez de las inversiones inmobiliarias

c) Riesgos inherentes a la promoción

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

- Impacto en la demanda

- Impacto en los costes del Grupo

- Riesgo de solvencia

e) Riesgos asociados a la financiación de proyectos

f) Alta competitividad en el sector inmobiliario

g) Cambios sustanciales en las leyes

h) Sujeción a disposiciones medioambientales

i) Riesgos derivados de deterioros en la construcción

j) Riesgos derivados de la fiscalidad asociada a la actividad inmobiliaria

k) Riesgos derivados de cambios en la normativa fiscal. Impuesto de sociedades

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

No existen niveles de tolerancia sino parámetros clave a los que hacer seguimiento tanto en su comportamiento real como en sus previsiones. La mayor parte de los riesgos que afectan a la actividad son de carácter exógeno, por lo que la valoración se realiza teniendo en cuenta:

- . Cómo pueden afectar los distintos elementos de riesgo en las decisiones para abordar o no un proyecto determinado.
- . Cuáles son las decisiones necesarias para llegar a una adecuada estructura financiera

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Riesgos de litigios

Circunstancias que lo han motivado: Durante el ejercicio se han producido los efectos derivados de sentencias desfavorables en algunos litigios en los que el Grupo estaba incurso.

Funcionamiento de los sistemas de control: Si bien se han producido estas sentencias desfavorables, el impacto económico de su acaecimiento se ha visto reducido dado que en años anteriores se habían registrado provisiones por riesgos y responsabilidades en función de las estimaciones de ocurrencia.

Riesgos de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

Circunstancias que lo han motivado: En el año 2015 el Grupo ha realizado correcciones por deterioro relacionadas con la disminución del valor de dos de los activos inmobiliarios que subyacen en la valoración de un inmovilizado intangible y una cuenta a cobrar con garantía hipotecaria.

En el caso del activo intangible, el retraso en el planeamiento del sector ha supuesto una modificación en los parámetros clave para la valoración, lo que ha provocado la reducción del valor asociada al cambio de esos parámetros.

En el caso de la cuenta a cobrar garantizada por un activo de suelo, se ha dictado durante el año 2015 una disposición fijando un nivel de protección para el suelo en garantía que provoca un cambio en las expectativas de desarrollo urbanístico del sector en el que se ubica el suelo, con una reducción significativa en el valor de mercado del activo.

Funcionamiento de los sistemas de control: La valoración anual de la cartera de activos, tal como está planteada por el Grupo permite no sólo identificar aspectos que afectan directamente a su cartera de propiedades inmobiliarias, sino, también, de forma indirecta a aquellos activos del balance que tienen un subyacente asociado a un activo inmobiliario.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Planes de respuesta y supervisión

Durante el año 2015 el Grupo ha disminuido de forma relevante su exposición a los riesgos financieros, con la consecución de un acuerdo con su principal acreedor financiero, con el que se ha adaptado la estructura de vencimientos a la capacidad de generación de liquidez en el futuro, capacidad que se ha visto reforzada por el hecho de que este mismo acuerdo llevaba asociada la liberación de las cargas hipotecarias de un conjunto de activos que podrán desarrollarse o venderse en el futuro.

El Grupo ha reforzado, con ello, su situación patrimonial y financiera, punto de partida para el desarrollo de su plan de negocio, que va a ser el referente para supervisar el impacto de los posibles riesgos que puedan acaecer en el futuro.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

(i) La existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Consejo de Administración

La Sociedad ha establecido en su Reglamento del Consejo que se reserva la competencia sobre el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Asimismo, el citado Reglamento establece que 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.

(ii) Implantación y mantenimiento.

La implantación del SCIIF está encomendada a la Dirección de Planificación y Control, cuyas funciones principales en cuanto al sistema son:

1. Proponer las políticas de Gestión de la Información Financiera e informar sobre la efectividad de los controles y en su caso de los incumplimientos a la Dirección de Planificación y Control.
2. Establecer y difundir los procedimientos necesarios para el control interno de la Información Financiera.
3. Mantener y actualizar el Modelo de Control Interno de la Información Financiera.
4. Mantener actualizada la documentación referente a los procedimientos y controles vigentes en cada momento.
5. Mantener el sistema soporte del Modelo de Control Interno de la Información Financiera.

(iii) Supervisión.

Comisión de Auditoría.

El Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad en su artículo 16 especifica el reglamento de la Comisión de Auditoría en el que se indica que la función primordial de dicha Comisión es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión y, en concreto tiene las siguientes competencias relacionadas con los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera:

1. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, 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.
2. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
3. Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría.
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 la Comisión de Auditoría, 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. 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.

7. Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. La Comisión de Auditoría 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.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Diseño y revisión de la estructura organizativa, así como la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad es realizado por el Consejo de Administración, por medio del Consejero Delegado y de la Comisión de Auditoría. El Consejero Delegado y la Comisión de Auditoría determinan la distribución de tareas y funciones, velando por que exista una adecuada segregación de funciones así como unos sistemas de coordinación entre los diferentes departamentos que garanticen la eficiencia de las operaciones.

La Dirección de Organización y de Recursos Humanos de Quabit Inmobiliaria, S.A. evalúa periódicamente la estructura organizativa de la entidad y propone a los órganos de la Sociedad correspondientes los cambios según la necesidad del negocio.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad mantiene en vigor y distribuye a sus directivos el Reglamento Interno de Conducta y el Manual de Operaciones Vinculadas donde se detallan con exactitud las políticas que se deben tomar respecto a conflicto de interés, operaciones de cartera, etc.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Actualmente no hay un canal de denuncias operativo.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

La Dirección de Organización y Recursos Humanos de la Sociedad y la Dirección Financiera desarrollan conjuntamente planes de formación para todo el personal involucrado en la elaboración y supervisión de los Estados Financieros del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad.

El Plan de Formación recoge específicamente los niveles de experiencia y formación del personal de la Sociedad.

Adicionalmente, de forma periódica se preparan sesiones de formación y actualización de las Normas Internacionales de Contabilidad, nueva normativa, recomendaciones y guías de la CNMV y cualquier tipo de documentación que la Sociedad estime pueda mejorar la transparencia y fiabilidad de la información financiera remitida a los mercados. Esta formación se complementa de forma periódica a través de diferentes canales tanto externos como internos a todo el personal involucrado en la elaboración de información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos de la información financiera se integrará en la Documentación soporte sobre "Sistema de control interno de la Información Financiera". En esta documentación soporte se incluye un mapa de los riesgos que más podrían afectar a la Sociedad. Se describe la tipología de todos los riesgos asociados a la actividad y se identifican de forma específica los riesgos relacionados con la elaboración de la información financiera.

Las acciones que se realicen para mitigar o erradicar riesgos relacionados con la elaboración de la información financiera se plasmarán en una serie de documentos y plantillas de control de manera que quede constancia de la realización de la acción y de la efectividad de la medida.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera. La actualización se realiza cuando hay variaciones relevantes en la operativa del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad, en la medida en que sean transacciones que requieran de un procedimiento especial de identificación de sus impactos en la información financiera

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad mantiene un registro societario actualizado que recoge la totalidad de las participaciones del citado Grupo, cualquiera que sea su naturaleza, ya sean directas o indirectas, así como cualquier entidad en la que el Grupo tenga la capacidad de ejercer el control independientemente de la forma jurídica a través de la cual se obtenga el control.

El perímetro de consolidación de la Sociedad es determinado de forma trimestral por la Dirección de Planificación y Control, en función de la información que proviene a través de sus archivos de la Dirección Jurídica, de acuerdo a los criterios previstos en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's 27,28 y 31), y el resto de normativa contable nacional.

De manera adicional el perímetro de consolidación se revisa y analiza a la hora de realizar el proceso de consolidación, tal y como se explica en el procedimiento que la Sociedad mantiene para dicho fin.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

Sí, con los niveles de actividad actual, preferentemente los efectos de los riesgos financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

La supervisión del proceso de emisión de información financiera la realiza la Dirección de Planificación y Control bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

En base al estudio de riesgos detectados para la elaboración de la información financiera, la compañía se encuentra en un proceso de ordenación, sistematización y compilación de las actividades de control que se llevan a cabo actualmente. Los procedimientos críticos del proceso están documentados: procedimientos de cierre contable, consolidación y revisión de información financiera.

Las estimaciones, valoraciones y proyecciones más relevantes se soportan, al menos una vez al año, con informes de expertos independientes. Periódicamente, al menos de forma trimestral, se actualizan internamente estas revisiones con las distintas direcciones (jurídica y de negocio, fundamentalmente).

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Dirección de Sistemas, en dependencia de la Dirección de Organización, es la responsable de los Sistemas de Información y de las telecomunicaciones para toda la organización. Dentro de sus funciones está la definición y seguimiento de las políticas y estándares de seguridad para aplicaciones e infraestructuras, entre los que se incluye el control interno en el ámbito de las tecnologías de la Información. Adicionalmente los Servicios de Sistemas del auditor externo, realizan con una periodicidad anual, un diagnóstico de los sistemas informáticos, comunicando las debilidades encontradas a la Dirección de Sistemas para su subsanación. Por último, desde el Departamento financiero se realiza en cada cierre la conciliación de datos de determinadas áreas que conllevan ciertos riesgos para contrastar los datos obtenidos del sistema con otros detalles de gestión y poder verificar de esta manera la congruencia del sistema.

En la actualidad la gestión, mantenimiento y servicio de los sistemas de Información se encuentran externalizados a una compañía especializada, contando de manera presencial y permanente la Sociedad con personal y equipo cualificado de la sociedad contratada.

La compañía mantiene un procedimiento que contempla la política de seguridad de la compañía tanto en lo que se refiere a los sistemas de reproducción y grabación de la información, como a la seguridad física de los equipos de sistemas.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La subcontratación de actividades relevantes para la emisión de información financiera, es estudiada y realizada por la Dirección Financiera y dependiendo de la complejidad, alcance y cuantía de la propuesta requiere de determinados niveles de aprobación, siendo estos aprobados finalmente, si la relevancia lo determina, por el Consejo de Administración previa recomendación de la Comisión de Auditoría.

Normalmente la subcontratación de este tipo de servicios se realiza a las principales sociedades del mercado en cuanto a reputación y calidad en sus trabajos, considerando como uno de los principales aspectos a considerar la propuesta económica ofertada.

Los resultados o informes de las contrataciones en materia contable, fiscal o legal se supervisan por los responsables de la Dirección Económico Financiera y la Dirección de Asesoría Jurídica u otras direcciones en caso de considerarse necesario. Por último cuando la Sociedad utiliza los servicios de un experto independiente se asegura la competencia y capacitación técnica y legal del profesional, y sobre los informes del experto independiente, el Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad tiene implementadas actividades de control y personal capacitado, para validar la razonabilidad de las conclusiones del mismo.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección de Control y Planificación tiene la responsabilidad del mantenimiento, actualización e interpretación de las políticas contables de la compañía contando para este fin con el asesoramiento de los auditores externos.

Este mantenimiento consiste en:

- a) Definir las políticas contables del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad.
- b) Analizar las operaciones y transacciones singulares realizadas o que prevé realizar el grupo para determinar su adecuado tratamiento contable de acuerdo con las políticas contables del Grupo.
- c) Realizar un seguimiento de la nueva normativa en el IASB, y de PGC.
- d) Resolver cualquier consulta que se pueda realizar desde cualquier sociedad del Grupo.

Trimestralmente, se realiza la compilación de las actualizaciones en materia contable y de normativa para analizar su impacto para, en los casos en que éste sea relevante, difundirla y distribuirla a través de la organización e informarla a los Órganos de Gobierno.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección de Planificación y Control contrasta con los auditores externos el entendimiento de las nuevas normas.

- F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIIF.

El Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad tiene formalizado y estandarizado un sistema para cubrir las necesidades de reporte de Estados Financieros en cuanto a contenido, formato, políticas y tiempo. Este sistema, por otra parte, facilita el proceso de Consolidación y análisis individual posterior de las filiales.

Dicho proceso y esquema consigue centralizar en un único sistema toda la información correspondiente a la contabilidad de los estados financieros individuales de las filiales que conforman el citado Grupo, así como las notas o desgloses necesarios para la elaboración de las cuentas anuales. El sistema es gestionado centralizadamente y utiliza un único Plan de Cuentas. Mediante este sistema se produce una carga homogénea en la herramienta de consolidación que permite construir las Cuentas Consolidadas de una manera eficaz y fiable.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

- F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIIF.

Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La supervisión del SCIIF por parte de la Comisión de Auditoría se instrumenta en las revisiones previas a cada publicación de información financiera y el análisis del informe anual presentado por la Dirección de Planificación y Control.

Actualmente el soporte a la Comisión de Auditoría se presta desde la Dirección de Planificación y Control que participa en la supervisión del correcto funcionamiento del sistema de control interno.

La evaluación del SCIIF se instrumenta con un informe anual de evaluación que presenta la Dirección de Planificación y Control a la Comisión de Auditoría en el que:

- . Se detallan los avances en la formalización del sistema
- . Se exponen las incidencias detectadas en el funcionamiento del SCIIF
- . Se actualiza la situación de las debilidades de control interno puestas de manifiesto por el auditor externo.
- . Se planifican actividades específicas de mejora en el SCIIF

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Los auditores comunican a la Sociedad las debilidades de control interno que se pudieran haber puesto de manifiesto en el desarrollo de su trabajo. Eventualmente presentan un informe resumen de esas debilidades que, tras la discusión con la Dirección Financiera y la de Planificación y Control, se eleva a la Comisión de Auditoría. La Sociedad pretende que este informe se convierta en un producto adicional de la auditoría y, por tanto, tenga una periodicidad, al menos, anual.

F.6 Otra información relevante

Los elementos relevantes del control de la información financiera se han centrado en 2015 en el adecuado tratamiento de la operación de reestructuración del endeudamiento financiero acordada con el principal acreedor financiero del Grupo. De cara al año 2016 y ante el previsto incremento de la actividad productiva, el Grupo va a reforzar el control de poyectos y sus distintas implicaciones en la información financiera (estados financieros y previsiones de tesorería).

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad no ha sometido esta información a la revisión del auditor externo. Se considera que debe mejorarse la formalización del sistema para poder someter el mismo a la opinión del auditor. La Sociedad tiene previsto avanzar en 2016 en esa sistematización de documentación, priorizando los procesos más relevantes y también, conociendo el criterio del auditor en cuanto a los requisitos mínimos que debería tener el sistema para poder ser revisado.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en el año 2015, en línea con los años anteriores, fue el Vicepresidente y Consejero Coordinador de la compañía, y no el Presidente, quien en su discurso informó acerca de los aspectos más relevantes habidos en materia de gobierno corporativo y de los acuerdos adoptados por la compañía en dicha materia.

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad aplica en esta materia el importe máximo establecido legalmente en la Ley de Sociedades de Capital. Dicha medida es necesaria para permitir el acceso a los mercados como alternativa a la financiación con recursos ajenos, y ha sido utilizada de forma excepcional por encima del 20% en el año 2015. Se ha venido manteniendo invariable desde la admisión a los mercados secundarios de la Sociedad en 2006.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:
- a) Informe sobre la independencia del auditor.
 - b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
 - c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
 - d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Compañía publicó en su página web el informe de actividades de su Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, con antelación suficiente a la celebración de la Junta General Ordinaria celebrada en 2015, pero no así los restantes informes.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

La Sociedad cuenta con cuatro (4) Consejeros a 31 de diciembre de 2015, tras ajustar su dimensión a su situación actual en el año 2012.

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta

la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; 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; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

41. Que el responsable de la unidad que asume la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Si bien se presentan anualmente la preceptiva Memoria de Actividades, dado el volumen de actividad de la compañía y los recursos disponibles, la información se presenta verbalmente en el seno de las sesiones de la Comisión de Auditoría.

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) 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.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de

potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo 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 sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La compañía aprobó en 2015 como política de control y gestión de riesgos un primer borrador que está siendo revisado con la colaboración de asesores externos para lograr su adaptación a las circunstancias específicas del negocio de la compañía y confía en tenerla implantada definitivamente en las próximas semanas.

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por

una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La compañía está ultimando de elaborar su política de control y gestión de riesgos y confía en tenerla definitiva en las próximas semanas.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, 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.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) 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.
- h) 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 del Reglamento del Consejo de Administración, todos los Consejeros (no sólo los Ejecutivos) podrán recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables legadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad. Pese a esta previsión, no se han satisfecho en 2015, ni nunca en años anteriores, tales remuneraciones variables o en acciones, opciones o derechos a los Consejeros no ejecutivos.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

61. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Se ha previsto así en la Política de Remuneraciones, pero en 2015 finalmente no se ha satisfecho remuneración variable alguna en acciones o instrumentos financieros referenciados a su valor, posponiéndose al plan de incentivos del 2016.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las

condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

En relación con el apartado A la compañía hace constar que, con posterioridad al cierre del ejercicio 2015, en fecha 12 de enero de 2016 se otorgó la última escritura de aumento de capital social de la compañía, que se inscribió en fecha 29 de enero de 2016. Como consecuencia de la citada operación de ampliación, el capital social final ascendió a 25.258.468,04 Euros, siendo el número de derecho de voto 2.525.846.804.

Asimismo, se hace constar que los porcentajes declarados en el citado apartado han sido calculados teniendo en cuenta el capital social inscrito a fecha 31 de diciembre de 2015, pudiendo por tanto no coincidir con la información pública que consta en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En relación con el apartado C.2 la compañía hace constar que durante los tres primeros meses del ejercicio 2015 contaba con una única Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones que aglutinaba las funciones tanto de la Comisión de Auditoría, como de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Sin embargo, a partir del mes de abril de 2015 la compañía cuenta con dos comisiones separadas e independientes.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25/02/2016.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No