

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor 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 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de las existencias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Existencias por importe de 349.063.024 euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, edificios en construcción y edificios terminados, mantenidos para su explotación mediante la promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 11 de las notas explicativas adjuntas. Tal y como se describe en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas, las Existencias del Grupo se valoran al coste de adquisición y/o producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

En cada cierre, los Administradores de la Sociedad dominante evalúan si existen indicios de que dichas Existencias pudieran estar deterioradas. Cuando el valor de mercado de las Existencias sea inferior a su coste de adquisición y/o producción se procede a efectuar la oportuna corrección valorativa, reconociéndose una pérdida por deterioro. Para determinar el valor de mercado los Administradores de la Sociedad dominante utilizan fundamentalmente las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas.

Hemos considerado que esta es una cuestión clave de nuestra auditoría por el riesgo de que se produzca un incorrecto registro del coste de adquisición y/o producción de las Existencias y sus correcciones valorativas, así como la relevancia de los importes involucrados y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis clave consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, los ingresos, costes de construcción, beneficio promotor, tasas de descuento, periodos de desarrollo y venta, etc..., todos ellos estimados y utilizados por el experto independiente para calcular los flujos futuros asociados a las Existencias.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión de escrituras de compraventa, así como el análisis mediante muestreo de costes activados dentro del epígrafe de Existencias.
- ▶ La revisión en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones del modelo de valoración utilizado por el experto independiente en una muestra de las valoraciones realizadas por éste, cubriendo el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados y la revisión de las tasas de descuento.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Activos por impuesto diferido

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2017 con activos por impuesto diferido por importe de 60.246.190 euros, que se corresponden con créditos por pérdidas a compensar. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 21 de las notas explicativas adjuntas. Tal y como se describe en la Nota 2 y 21 de las notas explicativas adjuntas, los activos por impuesto diferido se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales y sus importe en libros reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre, los Administradores de la Sociedad dominante evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente, para, en su caso, proceder a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o proceder a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Hemos considerado que esta es una cuestión clave de nuestra auditoría por el riesgo de que se produzca un incorrecto registro y valoración de los activos por impuesto diferido, así como la relevancia de los importes involucrados y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados por la Sociedad dominante para evaluar la capacidad de generar beneficios fiscales futuros según sus propios planes de negocio y el Plan Estratégico del Grupo, considerando, asimismo, aquellas sociedades que conforman el grupo fiscal.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión, con la participación de nuestros especialistas fiscales y de valoraciones, de la razonabilidad de la metodología empleada por la Sociedad dominante y la construcción de las proyecciones económicas utilizadas, cubriendo, en particular:
 - La información financiera histórica y presupuestaria.
 - Las condiciones actuales del mercado y nuestras expectativas sobre su potencial evolución.
 - La información pública suministrada por la Sociedad dominante y otras compañías del sector.
 - Las estrategias fiscales consideradas.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

1. Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
2. Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría 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 del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE 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.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 22 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas del 24 de junio de 2008 para el periodo de 3 años (2008-2010), hemos sido reelegidos anualmente por la Junta General de Accionistas desde entonces, y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas que han sido prestados a la entidad auditada y sociedades dependientes se desglosan en la Nota 35 de las notas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/02612
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

23 de febrero de 2018

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 02918)

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

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
Estados de resultado global consolidado	7
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	8
Estados de flujos de efectivo consolidados	9
Notas a las cuentas anuales consolidadas	
1 Información general	10
2 Resumen de las principales políticas contables	
2.1. Bases de presentación	16
2.2. Principios de consolidación	16
2.3. Información financiera por segmentos	18
2.4. Transacciones en moneda extranjera	18
2.5. Inmovilizado material	19
2.6. Inversiones inmobiliarias	20
2.7. Activos intangibles	21
2.8. Costes por intereses	22
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	22
2.10. Activos financieros	23
2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura	25
2.12. Existencias	25
2.13. Cuentas comerciales a cobrar	27
2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo	27
2.15. Capital social	28
2.16. Subvenciones oficiales	28
2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28
2.18. Recursos ajenos	28
2.19. Impuestos corrientes y diferidos	28
2.20. Prestaciones a los empleados	29
2.21. Provisiones	29
2.22. Reconocimiento de ingresos	29
2.23. Arrendamientos	30
2.24. Contratos de construcción	31
2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta	31
2.26. Distribución de dividendos	31
2.27. Medio ambiente	31
2.28. Combinaciones de negocio	32
2.29. Comparación de la información	32
2.30. Transacciones con partes vinculadas	32
2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados	32
2.32. Resultado de explotación	33
3 Gestión del riesgo financiero	33
3.1. Factores de riesgo financiero	33
3.2. Gestión del riesgo de capital	35
4 Estimaciones y juicios contables	36
5 Información financiera por segmentos	38
6 Inmovilizado material	42
7 Inversiones inmobiliarias	43
8 Activos intangibles	44
9 Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	45

Nota		Pág.
10	Activos financieros	49
11	Existencias	54
12	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	55
13	Efectivo y equivalentes al efectivo	56
14	Contratos de construcción	56
15	Capital social, prima de emisión y acciones propias	57
16	Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio	66
17	Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante	67
18	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	67
19	Recursos ajenos	68
20	Administraciones públicas	79
21	Impuestos diferidos	80
22	Provisiones y otros pasivos	83
23	Importe neto de la cifra de negocio y otros ingresos de explotación	84
24	Otros gastos de explotación	85
25	Gastos de personal e información de plantilla.	85
26	Ingresos y gastos financieros	86
27	Impuesto sobre las ganancias	86
28	Ganancias por acción	91
29	Contingencias	91
30	Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas	94
31	Uniones temporales de empresas (UTEs)	99
32	Compromisos	99
33	Medio ambiente	100
34	Hechos posteriores	100
35	Honorarios de auditores de cuentas	100
36	Información legal relativa al Consejo de Administración	101
	Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación	102
	Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación	103
	Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación	104
	Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación	105

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

(En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	8	11.436.289	11.505.421
Inmovilizado material	6	975.070	566.901
Inversiones inmobiliarias	7	-	17.500.000
Inversiones en asociadas	9	2.847.862	2.865.713
Activos financieros no corrientes	10	5.633.500	6.286.495
Activos por impuestos diferidos	21	60.246.190	34.157.261
Total activo no corriente		81.138.911	72.881.791
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	11	349.063.024	236.287.056
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	34.559.655	32.947.944
Activos financieros corrientes	10	9.135.444	8.882.431
Administraciones Públicas deudoras	20	17.137.585	150.370
Otros activos corrientes	12	108.760	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	37.155.830	4.854.176
Total activo corriente		447.160.298	283.121.977
TOTAL ACTIVO		528.299.209	356.003.768

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS
(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	15	55.317.099	26.520.669
Prima de emisión de acciones	15	129.522.951	57.885.786
Acciones propias	15	(237.318)	(309.372)
Otros instrumentos de patrimonio	15	215.368	-
Reservas indisponibles	16	4.159.535	4.159.535
Otras reservas	16	19.902.290	17.000.342
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	28	14.333.229	8.001.188
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		223.213.154	113.258.148
Intereses minoritarios		3.243.084	82.660
Total patrimonio neto		226.456.238	113.340.808
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		19.872	64.051
Deudas con entidades de crédito	19.1	15.472.241	13.784.206
Pasivos financieros no corrientes	19.2	6.400.157	920.596
Pasivos por impuestos diferidos	21	3.709.803	4.002.259
Provisiones para riesgos y gastos	22	1.894.810	1.673.590
Total pasivo no corriente		27.496.883	20.444.702
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	19.1	239.455.867	192.000.241
Pasivos financieros corrientes	19.2	2.739.137	2.947.101
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18	15.944.982	13.368.205
Anticipos de clientes	11	11.250.356	2.300.977
Administraciones Públicas acreedoras	20	490.439	6.944.939
Otros pasivos corrientes	22	4.465.307	4.656.795
Total pasivo corriente		274.346.088	222.218.258
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		528.299.209	356.003.768

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocio	23	5.700.599	32.772.815
Aprovisionamientos		(9.866.528)	(79.583.718)
Otros ingresos de explotación	23	19.705.526	12.739.007
Variación de las provisiones de tráfico		1.310.620	27.542.785
Gastos de personal	25	(5.401.062)	(3.225.697)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	8	(91.113)	(99.714)
Amortización	6 y 8	(80.146)	(69.463)
Otros gastos de explotación	24	(14.799.558)	(9.211.370)
Resultados por venta de inmovilizado		(20.668)	10.914
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	(3.839.008)	(550.000)
Resultado de explotación		(7.381.338)	(19.674.441)
Ingresos financieros	26	2.240.687	12.050.107
Gastos financieros	26	(7.135.560)	(4.578.322)
Deterioro o enajenación de instrumentos financieros		302.066	-
Resultado financiero neto		(4.592.807)	7.471.785
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9	(17.851)	(42.102)
Resultado antes de impuestos		(11.991.996)	(12.244.758)
Impuestos	27	26.381.386	20.000.000
Resultado neto		14.389.390	7.755.242
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	28	14.333.229	8.001.188
Intereses minoritarios		56.161	(245.946)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	28	0,20	0,16
Diluidas	28	0,20	0,16

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (En Euros)

	31/12/2017			31/12/2016		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	14.333.229	56.161	14.389.390	8.001.188	(245.946)	7.755.242
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	14.333.229	56.161	14.389.390	8.001.188	(245.946)	7.755.242

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(En Euros)

	Capital Social (Nota 15)	Prima de emisión de acciones (Nota 15)	Acciones Propias (Nota 15)	Reservas Indisponibles (Nota 16)	Otras Reservas (Nota 16)	Otros instrumentos de patrimonio (Nota 15)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 28)	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	25.258.468	57.885.786	(365.880)	2.927.231	(2.003.997)	-	21.687.154	325.396	105.714.158
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	8.001.188	(245.946)	7.755.242
Reducción de capital (Nota 15)	(8)	-	8	8	(8)	-	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	1.232.296	20.454.858	-	(21.687.154)	-	-
Operaciones de autocartera (Nota 15)	-	-	56.500	-	(274.276)	-	-	-	(217.776)
Adquisición porcentaje participación a socios externos (Nota 1.1)	-	-	-	-	(3.450)	-	-	3.210	(240)
Otros movimientos	-	-	-	-	153.501	-	-	-	153.501
Ampliación de capital Liberada (Nota 15)	1.262.209	-	-	-	(1.326.286)	-	-	-	(64.077)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	26.520.669	57.885.786	(309.372)	4.159.535	17.000.342	-	8.001.188	82.660	113.340.808
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	14.333.229	56.161	14.389.390
Aplicación de resultado	-	-	-	-	8.001.188	-	(8.001.188)	-	-
Ampliación de capital (Nota 15)	28.796.430	71.637.165	-	-	(4.800.344)	-	-	-	95.633.251
Operaciones de autocartera (Nota 15)	-	-	72.054	-	(298.896)	-	-	-	(226.842)
Emisión de otros instrumentos financieros (Nota 15)	-	-	-	-	-	215.368	-	-	215.368
Aportaciones de socios minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	3.104.263	3.104.263
Saldos al 31 de diciembre de 2017	55.317.099	129.522.951	(237.318)	4.159.535	19.902.290	215.368	14.333.229	3.243.084	226.456.238

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

	Notas	31/12/2017	31/12/2016
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u>			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	-	(11.991.995)	(12.244.758)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	6 y 8	80.146	69.463
Deterioro de activos y variación de provisiones	11-13-22	(1.218.028)	(27.443.071)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(14.962.176)	(9.836.992)
Resultado financiero neto	26	4.894.872	(7.471.785)
Resultado neto por venta de activos no corrientes		(281.398)	(3.306)
Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos	9	17.851	42.099
Actualización de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable	7	3.839.008	550.000
Resultado ajustado		(19.621.720)	(56.338.350)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		(190.750)	(613.587)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		(190.750)	(613.587)
Existencias y pagos anticipados	11	(52.015.047)	89.575.601
De cuentas a cobrar y depósitos	12	(89.641.088)	(21.584.245)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	11 y 18	16.522.279	3.555.756
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		(125.133.856)	71.547.112
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(144.946.326)	14.595.175
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Inversiones			
Activos financieros	10	(588.892)	(507.094)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	6 y 8	(545.291)	(11.742)
Adquisición de sociedades dependientes	9	17.348.659	13.366
		16.214.476	(505.470)
Desinversiones			
Intereses cobrados	10	99	518
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	6 y 8	13.673.852	3.306
Activos financieros y otras inversiones	10	(16.346.363)	536.884
		(2.672.412)	540.708
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		13.542.064	35.238
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>			
Intereses pagados	19	(335.946)	(1.211.780)
Amortización financiación con entidades de crédito	19	(28.910.571)	(23.792.548)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	19	88.061.808	7.588.650
Amortización de otra financiación	19	(1.593.992)	(756.615)
Obtención de otra financiación	19	6.277.865	52.614
Ampliación y/o Reducción de capital social	15	100.433.595	-
Operaciones de autocartera	15	(226.842)	(217.776)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		163.705.917	(18.337.455)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-	32.301.655	(3.707.042)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	13	4.854.176	8.561.218
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	13	37.155.831	4.854.176

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

hNOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

1. Información general

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por cincuenta y cinco sociedades (veinticuatro en 2016): Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, cuarenta y seis sociedades dependientes (quince en 2016), cuatro asociadas (cuatro en 2016), y cuatro acuerdos conjuntos (cuatro en 2016). 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 en España, 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 2017 y 2016 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 22 de febrero de 2018 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 2016 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2017.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Año 2017

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido durante el ejercicio 2017 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

a) Altas en el perímetro de consolidación:

- *Quabit Alcarria, S.L.U.*: Con fecha 6 de abril de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 30.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Distrito Centro, S.L.U.*: Con fecha 6 de abril de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 30.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Corredor Henares, S.L.U.*: Con fecha 6 de abril de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 30.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit,

S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Hortaleza, S.L.U.*: Con fecha 6 de abril de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 30.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Moncloa, S.L.U.*: Con fecha 3 de mayo de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 30.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Sureste, S.L.U.*: Con fecha 3 de mayo de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 30.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Remate, S.L.U.*: Con fecha 3 de mayo de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 30.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.*: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Remate Las Cañas, S.L.U.: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.: Con fecha 11 de julio de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Sup-R6, S.L.U.: Con fecha 21 de septiembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.: Con fecha 21 de septiembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

Global Quabit Cañaverál Málaga Fase 1, S.L.U.: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la

Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Málaga, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Sur, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.*: Con fecha 16 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Norte, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Azuqueca, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mebsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.*: Con fecha 2 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 10.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%. La sociedad es participada por la Sociedad Dominante al 90,01% a 31 de diciembre de 2017.

- *Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L., que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 90,01%.

- *Quabit Alovera, S.L.U.*: Con fecha 13 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L., que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 90,01%.

- *Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.*: Con fecha 16 de noviembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la

Sociedad Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L., que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 90,01%.

- *Quabit El Vado, S.L.U.*: Con fecha 28 de diciembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Palmaces, S.L.U.*: Con fecha 28 de diciembre de 2017 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

b) Cambios en el porcentaje de participación sin efectos en el perímetro de consolidación

- *Quabit Aguas Vivas, S.L.U.*: Con fecha 20 de julio de 2017 la Sociedad Dominante transfirió a la sociedad del grupo Global Quabit, S.L.U. participada al 100%, la totalidad de las participaciones de estas sociedades. A tal efecto la sociedad Global Quabit, S.L.U. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por la Sociedad Dominante. Esta sociedad pasa a ser participada, por lo que mediante esta operación no se modifica el perímetro de consolidación del Grupo Quabit.

- *Quabit Casares, S.L.U. y El Balcón de las Cañas, S.L.U.*: Con fecha 28 de septiembre de 2017 la Sociedad Dominante transfirió a la sociedad del grupo Quabit Quality Homes, S.L.U. participada al 100%, la totalidad de las participaciones de estas sociedades. A tal efecto la sociedad Quabit Quality Homes, S.L.U. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por la Sociedad Dominante. Estas sociedades pasan a ser participadas indirectamente, por lo que mediante esta operación no se modifica el perímetro de consolidación del Grupo Quabit.

Iber Activos Inmobiliarios, S.L.: Con fecha 29 de septiembre de 2017 la Sociedad Dominante transfirió a la sociedad del grupo Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U. participada al 100%, el 97,16% de las participaciones de esta sociedad. A tal efecto la sociedad Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por la Sociedad Dominante. Con fecha 25 de octubre de 2017 se otorgó escritura de aumento de capital por capitalización de créditos por importe de 3.278.103 euros, y en la misma fecha, transfirió a la sociedad del grupo Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U. participada al 100%, las participaciones de esta sociedad. A tal efecto la sociedad Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por Quabit Inmobiliaria, S.A. Esta sociedad pasa por tanto a ser participada indirectamente por Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modifica el porcentaje de participación, siendo del 98,85%.

- *Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Sup-R6, S.L.U. y Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.*: Con fecha 25 de octubre de 2017 la Sociedad Dominante transfirió a la sociedad del grupo Quabit Quality Homes, S.L.U., participada al 100% por la Sociedad Dominante, la totalidad de las participaciones de estas sociedades. A tal efecto la sociedad Quabit Quality Homes, S.L.U. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por la Sociedad Dominante. Estas sociedades pasan a ser participadas indirectamente, por lo que mediante esta operación no se modifica el perímetro de consolidación del Grupo Quabit.

- *Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.*: Con fecha 1 de diciembre de 2017 se ha ampliado el capital social de esta sociedad, con una aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por otros socios. La sociedad es participada por la Sociedad Dominante al 90,01% a 31 de diciembre de 2017.

c) Bajas en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017 no se han producido bajas en el perímetro de consolidación.

Año 2016

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

a) Altas en el perímetro de consolidación:

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

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

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

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

-*Quabit Aguas Vivas, S.L.U.*: (anteriormente denominada Residencial Aguas Vivas, S.L.U.). Con fecha 20 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones de esta sociedad por importe de 3.000 euros.

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

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

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

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

c) Bajas en el perímetro de consolidación:

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

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.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

2.1. Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2017 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2017.

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 y determinados instrumentos financieros, que se reconocen por su valor razonable.

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 2016, ya que la Unión Europea no ha aprobado todavía ninguna de las modificaciones emitidas por el IASB que son aplicables por primera vez en este ejercicio.

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. Aunque 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 la Sociedad Dominante ejerce control y por tanto tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de la participada, que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto, tiene exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y tiene la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. 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 sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global a partir de la fecha en que se produce la toma de control por parte del Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que se produce la pérdida del mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo, cuando se produce la toma de control, 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 son negocios conjuntos que 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 o revalorización de activos (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificados 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) Uniones temporales de empresas (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 participe 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 2017.

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. BDO Auditores, S.L. 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 2017 y 2016. Las valoraciones en ambos años 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. Esta metodología consiste en obtener precios observables en un mercado activo o precios de operaciones recientes del mercado. Para aplicarlo se homogeneizan los testigos utilizados en base al conocimiento del activo, el mercado local y los testigos seleccionados

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. BDO Auditores, S.L. 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 2017 y 2016. Las valoraciones en ambos años 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. Esta metodología consiste en obtener precios observables en un mercado activo o precios de operaciones

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

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 valorarán 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

Son activos no monetarios identificables y sin apariencia física que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por el grupo. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede valorarse de manera fiable y se estima probable obtener beneficios económicos futuros. Generalmente, los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El grupo tiene reconocidos los siguientes tipos de 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 que está previsto que sea de un máximo de 3 años (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 (ver Nota 2.9).

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016. Las valoraciones en ambos años 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 publicadas 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 estimada para el cálculo del valor recuperable, en el caso de este activo, ha sido el método residual. Este método consiste en estimar el valor del producto final, apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se resta los costes de desarrollo que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador.

Las variables clave, por tanto, son los ingresos netos y la tasa interna de rentabilidad. Los ingresos se han calculado sobre el 70% (participación de Quabit en la UTE) de la edificabilidad que, de acuerdo con el pliego de condiciones corresponderá al agente urbanizador y la tasa de retorno exigida es de un 30%.

(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) Propiedad Industrial

La propiedad industrial se presenta por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas de tres años.

2.8. Costes por intereses

Los costes por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo cualificado, entre los que se incluyen las inversiones inmobiliarias y las existencias que consisten en la construcción de promociones inmobiliarias, se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende o para su futura venta previstos que por lo general necesitan de un periodo de tiempo superior a un año.

Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren y por aplicación del método de coste efectivo.

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, al menos una vez al año y siempre que exista indicios de deterioro, a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones 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, al menos una vez al año, y siempre que exista indicios de deterioro de valor.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable con el límite del importe en libros de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores.

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 derivados especulativos o 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 de valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio sin influencia significativa, 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 registran inicialmente a su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, y posteriormente se contabilizan por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

En caso de deterioro de las Cuentas a cobrar, su tratamiento se detalla en la nota 2.13.

- 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 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 periodos 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 permutas 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 (bien mantenidos para su venta o para su incorporación en el proceso de producción), promociones en curso de desarrollo o construcción 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 coste de adquisición comprende el precio de la contraprestación pagada 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 coste 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.

El grupo traspa el coste de los suelos a promociones en curso al comienzo de las obras de la promoción y posteriormente traspa a promociones terminadas los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la construcción esté terminada.

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. Cuando exista una clara evidencia de un incremento en el valor mercado, se revertirá el importe de la provisión de tal manera que el valor en libros de las existencias sea el menor entre el coste y el valor de mercado.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad, siendo las fechas de valoración el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016. Las valoraciones en ambos años 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.

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

- Método de comparación: Esta metodología consiste en obtener precios observables en un mercado activo o precios de operaciones recientes del mercado. Para aplicarlo se homogeneizan los testigos utilizados en base al conocimiento del activo, el mercado local y los testigos seleccionados.

Esta metodología se utiliza para aquellas Existencias que no precisan de desarrollo adicional (promociones terminadas) y aquellas que requieren instrumentos de planeamiento no aprobados (suelos rústicos).

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

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

En cuanto a las hipótesis clave para la aplicación del método residual son:

- Ingresos: La determinación de los ingresos se basa en el método de comparación.
- Tasa de retorno exigida: valorada como beneficio sobre costes (costes totales de la promoción incluido el coste de adquisición del suelo). Las exigencias de beneficio sobre coste (profit on cost) compilan varios parámetros que básicamente determinan el nivel de riesgo que un promotor medio plantearía para sus proyectos hoy en día.

2.13. Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, 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".

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

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

En este epígrafe se incluyen las Deudas con entidades financieras y Otras Deudas no comerciales que 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 que se clasifican como pasivos corrientes de acuerdo al ciclo de explotación de la empresa y la clasificación de los activos que las garantizan. (Nota 19).

2.19. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la Cuenta de Resultados, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en las combinaciones de negocios en las que se registra con cargo o abono al fondo de comercio.

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.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

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 2017 y 2016 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 32 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.

Dada la actividad a la que se dedica el grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por ese motivo no se incluyen desglose en estas cuentas anuales.

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 a 31 de diciembre de 2017, las correspondientes a 31 de diciembre de 2016.

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:

- Flujos 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.

2.32. Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

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 está expuesto al riesgo de tipos de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a corto plazo, fundamentalmente. Los recursos ajenos por importe nominal de 180.077 miles de euros 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 2017 los tipos de interés de las deudas con entidades de crédito a tipo variable hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, manteniéndose constantes el resto de variables, el resultado después de impuestos del ejercicio calculado a la tasa vigente al cierre del ejercicio, habría sido 987 miles de euros inferior o superior, respectivamente (1.045 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2016), como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

Respecto al resto de los pasivos financieros, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar no existen riesgos de tipos de interés en la medida en que la mayor parte corresponde a préstamos participativos de socios minoritarios y de acuerdos conjuntos. No hay otros pasivos referenciados al Euribor a 31 de diciembre de 2017.

(b) Riesgo de crédito

Se detallan a continuación los riesgos máximos de crédito a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)	37.155.830	4.854.176
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 12)	34.559.655	32.947.944
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 10)	8.311.965	8.620.643
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 10)	823.479	261.788
	80.850.929	46.684.551

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 con alta calidad crediticia y máxima liquidez de nivel nacional 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. El saldo de Deudores en el ejercicio 2017 y 2016 se corresponde principalmente, a los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. a la sociedad del Grupo Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.. Las cifras coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. En la Nota 29 (Contingencias) de estas cuentas anuales se detalla la situación del procedimiento judicial. Este importe se encuentra garantizado con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado con saldo deudor con EGUSA.

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 por garantías prestadas

El grupo tiene otorgadas garantías y avales actuando como fiador de avales y pólizas de crédito frente a terceros o entidades de crédito de las mismas por un importe máximo de 8.418.116 euros a 31 de diciembre de 2017 (13.156.916 euros en 2016), (Ver nota 22.3).

(d) Riesgo de liquidez

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

Las tablas que se muestran a continuación presentan un análisis de los pagos contractuales recogidos en los principales epígrafes del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017 y 2016, de la "Deuda con entidades de crédito", "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar". Los importes se han considerado por su valor bruto, esto es, sin considerar las coberturas financieras existentes.

A continuación, se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
A 31 de diciembre de 2017				
Deudas con entidades de crédito	-	45.912.795	76.762.599	132.252.714
Otros pasivos financieros	560.000	-	-	3.507.697
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.656.560	726.867	2.277.981	8.283.574
Compromisos de inversión	57.062.405	-	-	-
A 31 de diciembre de 2016				
Deudas con entidades de crédito	-	33.510.094	25.121.568	147.152.785
Otros pasivos financieros	195.366	-	-	3.672.331
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.876.319	5.969.183	6.664.549	6.104.070
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 19 sobre los vencimientos de la misma. Tal como se indica en dicha Nota el desembolso a realizar en el año 2018 para la cancelación de la deuda bancaria no asociada a la venta de activos, asciende a 905 miles de euros.

En cuanto a los compromisos de inversión de compras de suelo, 57.062 miles de euros (Nota 11): (i) 10.230 miles de euros se materializarán a través de ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias, aprobadas en la Junta General Extraordinaria de 15 de noviembre de 2017; (ii) 29.337 miles de euros se cubrirán con los fondos procedentes de las dos líneas de financiación firmadas con fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. (Avenue) y (iii) el resto, 17.495 miles de euros se financiarán con recursos financieros propios del Grupo.

Por lo tanto, los pagos estimados del año 2018 totalizan 24,3 millones de euros (0,9 de deuda bancaria, 0,5 de otros pasivos financieros, 5,4 de acreedores y 17,5 de compras de suelo). A este importe hay que sumarle el importe a pagar por gastos operativos del año 2018, con una previsión de 10,6 millones de euros. Todos estos conceptos representan una previsión de pagos para el año 2018 de 34,9 millones de euros. Los costes asociados a las promociones en curso se cubrirán con financiación vía préstamo promotor.

El Grupo tiene previsto cubrir estos pagos y realizar nuevas inversiones mediante el saldo inicial de tesorería de 37,2 millones de euros y con la tesorería operativa resultante de sus operaciones, neta de las cancelaciones de deuda a asociada a la venta de activos.

3.2. Gestión del riesgo de capital

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

En la siguiente tabla se detalla el peso de la financiación propia y ajena en la estructura financiera del Grupo. La deuda financiera reduce su peso en relación con el que tenía a 31 de diciembre de 2016.

	2017		2016	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Patrimonio Neto	226.456	51%	113.341	36%
Deuda financiera neta	217.772	49%	200.930	64%

El esquema de financiación de las inversiones del año 2017 ha redundado en un mayor peso de la financiación propia sobre la ajena. El Grupo ha reforzado su patrimonio con las diversas ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante realizadas en el ejercicio (ver nota 15).

El saldo de deuda financiera neta no recoge los descuentos de deuda pendientes de registrar asociados a la reestructuración de la deuda y, de forma singular, los impactos del acuerdo de reestructuración de deuda con SAREB que se irán consolidando con el cumplimiento del calendario de pagos (Ver nota 19).

Teniendo en cuenta los descuentos de deuda asociados a la reestructuración de la deuda, el peso de la financiación propia y ajena en la estructura financiera del Grupo al 31 de diciembre quedaría de la siguiente forma:

	2017				
	<i>Miles de euros</i>				
	Posición previa	%	Descuentos pendientes	Posición ajustada	%
Patrimonio Neto	226.456	51%	44.072	270.528	61%
Deuda financiera neta	217.772	49%	(44.072)	173.700	39%

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 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 significativos.

(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.

A 31 de diciembre de 2017 los activos y pasivos valorados a valor razonable están clasificados en el nivel 3 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 sujetos de dicha limitación (ver Nota 19).

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 3, ver la definición del nivel 3 en el apartado (b) de esta Nota.

5. Información financiera por segmentos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

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

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

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

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

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
<i>Ventas externas</i>	4.038.403	1.343.894	318.044	258	5.700.599
Total ingresos	4.038.403	1.343.894	318.044	258	5.700.599
Aprovisionamientos	(7.327.945)	(2.503.316)	(35.267)	-	(9.866.528)
Otros ingresos de explotación	16.793.012	-	-	2.912.514	19.705.526
Variación de las provisiones de tráfico	983.374	327.246	-	-	1.310.620
Gastos de personal	-	-	-	(5.401.062)	(5.401.062)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	(91.113)	-	-	-	(91.113)
Amortización	(75.530)	(2.563)	-	(2.053)	(80.146)
Otros gastos de explotación	(2.958.504)	(3.125.351)	(64.733)	(8.650.970)	(14.799.558)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(20.668)	(20.668)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(3.839.008)	-	(3.839.008)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.361.697	(3.960.090)	(3.620.964)	(11.161.981)	(7.381.338)
Ingresos financieros	3.378.487	815.496	(909.099)	-	3.284.884
Gastos financieros	(6.991.583)	(508.859)	-	(679.315)	(8.179.757)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros	-	-	-	302.066	302.066
Resultado financiero neto	(3.613.096)	306.637	(909.099)	(377.249)	(4.592.807)
Resultado de inversiones en asociadas	(17.487)	(364)	-	-	(17.851)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.731.114	(3.653.817)	(4.530.063)	(11.539.230)	(11.991.996)
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	-	-
Inmovilizado material y activos intangibles	11.696.542	396.861	-	317.956	12.411.359
Existencias	306.395.447	42.667.577	-	-	349.063.024
Resto	54.545.102	5.749.145	-	106.530.579	166.824.826
TOTAL ACTIVO	372.637.091	48.813.583	-	106.848.535	528.299.209
Pasivos del segmento	249.639.628	29.174.337	-	23.029.006	301.842.971
TOTAL PASIVO	249.639.628	29.174.337	-	23.029.006	301.842.971

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
<i>Ventas externas</i>	3.679.400	28.693.239	388.917	11.259	32.772.815
Total ingresos	3.679.400	28.693.239	388.917	11.259	32.772.815
Aprovisionamientos	(31.570.648)	(48.392.806)	-	379.736	(79.583.718)
Otros ingresos de explotación	9.356.067	3.296.876	-	86.064	12.739.007
Variación de las provisiones de tráfico	6.432.502	21.102.211	-	8.072	27.542.785
Gastos de personal	-	-	-	(3.225.697)	(3.225.697)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(99.714)	(99.714)
Amortización	(2.565)	(24.054)	-	(42.844)	(69.463)
Otros gastos de explotación	(1.841.398)	(1.945.245)	(500.684)	(4.924.043)	(9.211.370)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	10.914	10.914
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(550.000)	-	(550.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(13.946.642)	2.730.221	(661.767)	(7.796.253)	(19.674.441)
Ingresos financieros	8.686.542	-	-	3.363.565	12.050.107
Gastos financieros	(3.813.902)	(444.290)	(210.685)	(109.445)	(4.578.322)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros	-	-	-	-	-
Resultado financiero neto	4.872.640	(444.290)	(210.685)	3.254.120	7.471.785
Resultado de inversiones en asociadas	(41.244)	(858)	-	-	(42.102)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(9.115.246)	2.285.073	(872.452)	(4.542.133)	(12.244.758)
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	17.500.000	-	17.500.000
Inmovilizado material y activos intangibles	11.717.471	45.581	9.046	300.224	12.072.322
Existencias	223.701.638	12.585.418	-	-	236.287.056
Resto	69.891.668	15.325.524	4.760.101	167.097	90.144.390
TOTAL ACTIVO	305.310.777	27.956.523	22.269.147	467.321	356.003.768
Pasivos del segmento	211.572.078	9.869.247	14.679.656	6.541.979	242.662.960
TOTAL PASIVO	211.572.078	9.869.247	14.679.656	6.541.979	242.662.960

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Año 2017

Principales gastos que no implican salida de efectivo

	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	983.374	327.246	-	-	1.310.620
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	(91.113)	-	-	-	(91.113)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(3.839.008)	-	(3.839.008)
Total	892.261	327.246	(3.839.008)	-	(2.619.501)

Año 2016

Principales gastos que no implican salida de efectivo

	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	6.432.502	21.102.211	-	8.072	27.542.785
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(99.714)	(99.714)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(550.000)	-	(550.000)
Total	6.432.502	21.102.211	(550.000)	(91.642)	26.893.071

No se han realizado transacciones entre segmentos en 2017 ni en 2016.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Otro Inmovilizado	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016:			
Importe neto en libros inicial	548.050	249.707	797.757
Altas	-	8.900	8.900
Traspaso a Existencias, neto	(260.022)	-	(260.022)
Traspaso a Existencias, depreciación	85.622	-	85.622
Cargo por amortización	(7.261)	(60.005)	(67.266)
Traspasos	-	1.910	1.910
Importe neto en libros final 2016	366.389	200.512	566.901
	-	-	-
Al 31 de diciembre 2016			
Coste o valoración	377.400	2.485.655	2.863.055
Amortización acumulada	(11.011)	(2.285.143)	(2.296.154)
Importe neto en libros 2016	366.389	200.512	566.901
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:			
	-	-	-
Importe neto en libros inicial	366.389	200.512	566.901
Altas	151.500	348.724	500.224
Bajas		(565.334)	(565.334)
Cargo por amortización	(12.770)	(57.883)	(70.653)
Bajas de amortización		557.642	557.642
Traspasos	34	(13.744)	(13.710)
Importe neto en libros final 2017	505.153	469.917	975.070
Al 31 de diciembre 2017			
Coste o valoración	528.900	2.269.045	2.797.945
Amortización acumulada	(23.747)	(1.799.128)	(1.822.875)
Importe neto en libros 2017	505.153	469.917	975.070

Movimientos año 2017

Las altas del ejercicio corresponden principalmente a la adquisición de nuevo mobiliario y equipos de procesos de información.

Durante el ejercicio se ha procedido a dar de baja activos fuera de uso por importe de 565 miles de euros.

Movimientos año 2016

Los importes recogidos en el epígrafe de Traspaso a Existencias, corresponden a dos locales comerciales propiedad de Quabit Inmobiliaria, situados en Alovera (Guadalajara), registrados al cierre de 2015 como Inmovilizado Material por un valor neto contable de 260 miles de euros, con un deterioro asociado de 86 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2016 se incorporan a la partida de Existencias, dado que se tiene prevista su comercialización y venta.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016.

El coste de los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.617 miles de euros (1.983 miles de euros en 2016). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones", ni en 2017 ni en 2016.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016, se encuentra en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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:

	2017	2016
Al inicio del ejercicio	17.500.000	18.050.000
Bajas	(13.660.992)	-
Actualización a valor razonable	(3.839.008)	(550.000)
Al final del ejercicio	-	17.500.000

Movimientos año 2017

Las bajas registradas durante el año se corresponden con la venta del único inmueble que mantenía el grupo arrendado a terceros. Con fecha 31 de octubre de 2017 se ejecutó el acuerdo con la entidad financiera acreedora para cancelar la deuda asociada mediante dación en pago con la entrega del inmueble.

Movimientos año 2016

A 31 de diciembre de 2016 el movimiento corresponde al ajuste por la actualización del valor razonable según las evaluaciones realizadas por los expertos independientes a la fecha de cierre.

Otra información adicional

El grupo tenía constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de la inversión inmobiliaria y la deuda hipotecaria asociada a dicho inmueble era de 11.873 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

No se han activado gastos financieros en los ejercicios 2017 y 2016.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 ascienden a 318 miles de euros (389 miles de euros en 2016).

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 100 miles de euros (114 miles de euros en 2016).

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	11.600.000	5.415	1.006	11.606.421
Altas	-	2.843	-	2.843
Bajas de coste	-	-	-	-
Cargo por amortización	-	(1.713)	(484)	(2.197)
Traspaso de Inmovilizado Material	-	(1.910)	-	(1.910)
Otros movimientos	-	7	(29)	(22)
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidos en resultados	(99.714)	-	-	(99.714)
Al 31 de diciembre de 2016	11.500.286	4.642	493	11.505.421
Coste	16.906.082	966.322	12.955	17.885.359
Amortización acumulada	-	(961.680)	(12.462)	(974.142)
Pérdidas por deterioro de valor	(5.405.796)	-	-	(5.405.796)
Importe Neto en libros 2016	11.500.286	4.642	493	11.505.421
Importe neto en libros inicial	11.500.286	4.642	493	11.505.421
Altas	-	32.752	-	32.752
Bajas	-	(304.635)	(13.378)	(318.013)
Cargo por amortización	-	(9.493)	-	(9.493)
Baja amortización acumulada	-	304.633	12.648	317.281
Otros movimientos	(546)	(237)	237	(546)
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidas en resultados	(91.113)	-	-	(91.113)
Al 31 de diciembre de 2017	11.408.627	27.662	-	11.436.289
Coste	16.905.536	694.202	-	17.599.738
Amortización acumulada	-	(666.540)	-	(666.540)
Pérdidas por deterioro de valor	(5.496.909)	-	-	(5.496.909)
Importe Neto en libros 2017	11.408.627	27.662	-	11.436.289

El movimiento habido durante el ejercicio 2017 se debe principalmente a la baja de activos fuera de uso 100% amortizados por importe de 604 miles de euros.

No se produjeron movimientos significativos en el año 2016.

El importe correspondiente a Derechos de agente urbanizador dentro del inmovilizado intangible corresponde a los derechos de agente urbanizador de la U.T.E. E.P. Iriepal. Tal como se indica en las notas 4 y 2.7, la fecha de inicio de amortización será la de comienzo de las obras de urbanización, y el periodo de amortización será el de ejecución de la obra, que se estima en tres años. 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. Está previsto que puedan comenzarse las obras a finales de 2020 o principios de 2021.

La Sociedad ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los Derechos de agente urbanizador, 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 2017 ha aportado un valor razonable inferior en 91 miles de euros del valor en libros del activo, por lo que se ha

registrado un deterioro por ese mismo importe. En el año 2016 se registró un deterioro por importe de 100 miles de euros.

Los elementos de Inmovilizado Intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 657 miles de euros (965 miles de euros en 2016) y corresponden, fundamentalmente, a Aplicaciones Informáticas.

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 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	2.865.713	2.967.815
Dividendos recibidos	-	(60.000)
Participación en el resultado	(17.851)	(42.102)
Saldo final	2.847.862	2.865.713

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversión en asociadas	648.374	667.442
Inversión en acuerdos conjuntos	2.199.488	2.198.271
	2.847.862	2.865.713

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 18 miles de euros (pérdida de 42 miles de euros en el ejercicio 2016), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

(en miles de euros)	<u>2017</u>	
	<u>Inversión</u>	<u>Total</u>
Asociadas:		
Participación en los resultados	(49)	(49)
Ajustes de consolidación y otros	30	30
	(19)	(19)
Acuerdos conjuntos:		
Participación en los resultados	(3)	(3)
Ajustes de consolidación y otros	4	4
	1	1
	(18)	(18)
Pérdida en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos		(18)

(en miles de euros)

	2016	
	Inversión	Total
Asociadas:		
Participación en los resultados	(3.012)	(3.012)
Ajustes de consolidación y otros	2.995	2.995
	(17)	(17)
Acuerdos conjuntos:		
Participación en los resultados	14.402	14.402
Ajustes de consolidación y otros	(14.427)	(14.427)
	(25)	(25)
	(42)	(42)
Pérdida en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos		(42)

Los "Ajustes de consolidación y otros" del ejercicio 2017 corresponden a regularizaciones por diferencias entre el resultado real de ejercicios anteriores y el provisional incluido tenido en cuenta por el grupo.

Los "Ajustes de consolidación y otros" del ejercicio 2016 correspondientes a sociedades asociadas por un importe de 2.995 miles de euros y a sociedades con Acuerdos Conjuntos por 14.147 miles de euros, derivan principalmente de ingresos y gastos recogidos en las cuentas de resultados del ejercicio 2016 de la sociedad asociada, Nova Panorámica, S.L. y de la sociedad con acuerdo conjunto Landscape Gestión de Activos, S.L., inherentes al proceso de liquidación que están llevando a cabo en la actualidad.

El Grupo tiene deteriorados en su totalidad tanto la inversión en estas sociedades como los créditos que les ha otorgado, dado que no se espera ningún importe resultante para los socios en el proceso de liquidación, tampoco se esperan responsabilidades adicionales para los socios como resultado de ese proceso.

Tanto las sociedades asociadas como los acuerdos conjuntos del Grupo han sido constituidos en España y ninguno de ellos cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

9.1 Inversión en sociedades asociadas

La información de las inversiones 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 2017 y 2016:

A 31 de diciembre de 2017
(en miles de euros)

	Alboraya Marina Nova, S.L.	Masía de Montesano, S.L.	Nova Panorámica, S.L.	Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.
Activos:				
Activos no corrientes	-	25	1	44
Activos corrientes	124	1.916	310	1.123
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	(95)	(40)	(22.967)	(1.265)
Patrimonio neto	29	1.901	(22.656)	(98)
Valor de la participación	15	633	-	-
Ingresos ordinarios	-	16	-	-
Resultado de explotación	(1)	(10)	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	-	(13)	-	-
Resultado financiero	-	(13)	-	-
Resultado antes de impuestos	(1)	(23)	-	-
Resultado del ejercicio	(1)	(148)	-	-
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	-	(49)	-	-
Ajustes de consolidación y otros	(10)	40	-	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2017	(10)	(9)	-	-

A 31 de diciembre de 2016
(en miles de euros)

	Alboraya Marina Nova, S.L.	Masía de Montesano, S.L.	Nova Panorámica, S.L.	Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.
Activos:				
Activos no corrientes	-	25	1	44
Activos corrientes	144	1.916	310	1.123
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	(95)	(107)	(22.967)	(1.265)
Patrimonio neto	49	1.834	(22.656)	(98)
Valor de la participación	25	642	-	-
Ingresos ordinarios	-	16	-	-
Resultado de explotación	(1)	(10)	(5.926)	-
Ingresos financieros	-	-	1	-
Gastos financieros	-	(13)	-	-
Resultado financiero	-	(13)	-	-
Resultado antes de impuestos	(1)	(23)	-	-
Resultado del ejercicio	(1)	(148)	(5.925)	-
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	-	(49)	(2.963)	-
Ajustes de consolidación y otros	-	32	2.963	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2016	-	(17)	-	-

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 2017 y a 31 de diciembre de 2016 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 2017 y 2016, 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 2017
(en miles de euros)

	Landscape Corsan, S.L.	Programa de Actuaciones Balears, S.L.	Landscape Larcovi, S.L.	Landscape Gestión de Activos, S.L.
Activos no corrientes	-	-	-	-
Activos corrientes	41	18.766	403	489
Pasivos no corrientes	-	-	(64.200)	(22.480)
Pasivos corrientes	(36)	(14.372)	(15)	(19)
Patrimonio neto	5	4.394	(63.812)	(22.010)
Valor de la participación	2	2.197	-	-
Ingresos ordinarios	-	-	-	-
Resultado de explotación	-	11	(7)	-
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	-	(8)	-	-
Resultado financiero	-	(8)	-	-
Resultado antes de impuestos	-	3	(7)	-
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	3	(7)	-
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	-	1	(4)	-
Ajustes de consolidación y otros	-	-	4	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2017	-	1	-	-

A 31 de diciembre de 2016

(en miles de euros)

	Landscape Corsan, S.L.	Programa de Actuaciones Balears, S.L.	Landscape Larcovi, S.L.	Landscape Gestión de Activos, S.L.
Activos corrientes	41	18.761	406	489
Pasivos no corrientes	-	-	-	(22.480)
Pasivos corrientes	(36)	(14.370)	(64.211)	(19)
Patrimonio neto	5	4.391	(63.805)	(22.010)
Valor de la participación	2	2.196	-	-
Ingresos ordinarios	-	-	-	214
Resultado de explotación	(57)	12	(10)	28.863
Ingresos financieros	-	-	-	1
Gastos financieros	-	(6)	-	-
Resultado financiero	-	(6)	-	1
Resultado antes de impuestos	(57)	6	(10)	28.864
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	(57)	6	(10)	28.864
Participación del Grupo en el resultado del ejercicio	(28)	3	(5)	14.432
Ajustes de consolidación y otros	-	-	5	(14.432)
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2016	(28)	3	-	-

Dentro de los activos corrientes existen activos financieros correspondientes a efectivo y equivalente de efectivo a 31 de diciembre de 2017 por importe de 253 miles de euros (514 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), y formando parte de los pasivos corrientes, no existen pasivos financieros correspondientes a deuda financiera a 31 de diciembre de 2017 (96 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), 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 las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales y la diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017		2016	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	2.384.347	-	3.079.594	-
Préstamos y cuentas a cobrar	3.063.338	8.311.965	3.059.774	8.620.643
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	185.815	823.479	147.127	261.788
	5.633.500	9.135.444	6.286.495	8.882.431

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:

	2017	2016
Saldo inicial	3.079.594	3.079.892
Bajas	(1.144.680)	(298)
Reversión pérdida por deterioro	523.773	-
Pérdida por deterioro	(74.340)	-
Saldo final	2.384.347	3.079.594

Año 2017

- (i) Residencial Golf Mar, S.L.: con fecha 27 de diciembre de 2017 se ha procedido a la venta de participaciones sociales a uno de los socios, reduciéndose la participación de la sociedad a 1,79%.
- (ii) Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.: Durante el año 2017 la Sociedad ha procedido a corregir la estimación de deterioro correspondiente a esta participación, como consecuencia de la mejora en sus fondos propios y situación financiera.
- (iii) Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.: con fecha 6 de junio de 2017 se llegó a un acuerdo de compromiso de compraventa de las participaciones sociales que Quabit Inmobiliaria, S.A. ostenta sobre esta sociedad con uno de los socios de esta. Con fecha 6 de junio de 2017 se realizó una primera transmisión de participaciones sociales correspondiente al 2,42% de participación sobre el capital social de la sociedad por un importe de 500 miles de euros. Con fecha 27 de noviembre de 2017 se ha realizado otra segunda transmisión de participaciones sociales correspondientes al 2,42% de participación sobre el capital social de la sociedad por un importe de 500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 queda pendiente la transmisión de otro 2,42% de participación sobre el capital social de la sociedad que previsiblemente será satisfecho durante el año 2018.

Año 2016

No se produjeron movimientos significativos ni en el coste ni en la provisión de deterioro de las participaciones en el año 2016.

Al cierre del ejercicio de 2016, se valoró el deterioro de los activos financieros disponibles para la venta teniendo en consideración el valor razonable de los activos y pasivos de la sociedad en la que se ostenta la participación, sin resultar corrección alguna de deterioro en ese ejercicio.

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

2017	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	1,79%	561.717	(561.717)	-
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,68%	2.725.000	(838.728)	1.886.272
Mediterránea de Actuaciones integradas S.L	2,42%	1.022.803	(524.803)	498.000
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
TOTAL		4.309.595	(1.925.248)	2.384.347

2016	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	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 de Actuaciones integradas, S.L.	7,26%	3.068.409	(1.351.390)	1.717.019
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
TOTAL		8.039.984	(4.960.390)	3.079.594

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

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no puede determinarse su valor razonable con fiabilidad, estos activos se valoraron en un primer momento por su valor razonable en el momento de la adquisición. En caso de que existan indicios de deterioro, estos se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que esos indicios se manifiestan.

A continuación, se detalla el patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuran en las últimas cuentas anuales, que son las de 31 de diciembre de 2016 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	23.536.131	(3.987.455)
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 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017		2016	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos con empresas de acuerdos conjuntos (Nota 30)	-	48.966.072	-	48.965.925
Créditos a empresas vinculadas (Nota 30)	3.063.338	4.721	3.059.774	-
Créditos a empresas asociadas (Nota 30)	-	8.436.444	-	8.436.444
Otros créditos	-	11.912.484	-	12.635.641
	3.063.338	69.319.721	3.059.774	70.038.010
Deterioro de los créditos con acuerdos conjuntos	-	(41.240.162)	-	(41.240.163)
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	-	-	-	-
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(8.436.444)	-	(8.436.444)
Deterioro de los otros créditos	-	(11.331.150)	-	(11.740.760)
	-	(61.007.756)	-	(61.417.367)
Saldo	3.063.338	8.311.965	3.059.774	8.620.643

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 una duración anual con prórroga tácita por un año.

En lo que se 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 periodos 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 2017, 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 de créditos corrientes y no corrientes con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

	2017		2016	
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes			
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Activo No Corriente	Activo Corriente
Otras cuentas financieras	117.027	4.721	105.023	-
Préstamos	2.946.311	-	2.954.751	-
	3.063.338	4.721	3.059.774	-

En febrero de 2016 ganó eficacia la sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U., de acuerdo con las condiciones del convenio de acreedores, por esta razón la Sociedad registró en ese momento la baja del nominal del importe a cobrar manteniendo únicamente la parte recuperable, los citados 3.294 miles de euros, cuyo valor actualizado a 31 de diciembre de 2017 es de 2.946 miles de euros (2.987 miles de euros a 31 diciembre 2016). La Sociedad Dominante ha corregido el impacto financiero derivado del plazo y calendario de recuperación con el registro de 9 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, pasando este de 339 miles de euros a 348 miles de euros.

Adicionalmente, en el año 2016, la Sociedad registró una cuenta financiera por un importe de 72 miles de euros correspondiente a cantidades atendidas en concepto de reposición de gastos asociados a obras, de una de las empresas vinculadas al Grupo Rayet,

Créditos con empresas de acuerdos conjuntos y asociadas:

A continuación, se detalla la composición de los préstamos con empresas asociadas y acuerdos conjuntos a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
	Activo corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	48.636.667	48.643.145
Préstamos ordinarios	7.487.770	7.487.253
Otros préstamos	314.834	312.934
Intereses de préstamos ordinarios	951.568	951.567
Intereses de préstamos participativos	11.677	7.470
	57.402.516	57.402.369
Deterioro de los créditos con control conjunto	(41.240.162)	(41.240.163)
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	(8.436.444)	(8.436.444)
	(49.676.606)	(49.676.607)
Saldo	7.725.910	7.725.762

Año 2017

El principal componente del saldo neto de deterioro a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el préstamo participativo concedido por la Sociedad Dominante al acuerdo conjunto Programas Actuación de Baleares, S.L. por un importe de 7.194 miles de euros. No se han producido variaciones significativas en el año 2017.

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 y una provisión de deterioro de 11,3 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 Marinhoiro (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.

En 2014 para 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.

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo solicitó una actualización de la valoración de la finca aportada en garantía y se constató un significativo descenso de valor. Este descenso, derivaba, 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 unió, adicionalmente, el hecho de que el Ministerio de Fomento brasileño declaró 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 registró un deterioro adicional de esta cuenta a cobrar hasta alcanzar un importe de 11.326 miles de euros, asociado a la pérdida de valor del activo que la garantiza. El importe neto recogido en la Cuenta de Resultados fue de 6.656 miles de euros, 8.571 miles de euros por concepto de dotación de deterioro del crédito y una reversión de 1.915 miles de euros de una provisión a corto plazo, creada originalmente para hacer frente a compromisos derivados de la gestión del cobro de dicho crédito.

Durante el año 2017 no se han registrado importes adicionales por estos conceptos, manteniendo el saldo de este crédito de 11,8 millones de euros con una provisión de deterioro de 11,3 millones de euros.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2017		2016	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	9.788	113.901	-	113.901
Depósitos y fianzas	176.027	709.578	147.127	147.887
	185.815	823.479	147.127	261.788

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 (50 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) está pignorado como garantía de un aval. Las imposiciones a plazo fijo no han devengado intereses durante el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016.

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2017 un importe de 30 miles de euros (30 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. Este importe está incluido en la Nota 30 junto a los créditos con vinculadas por su valor nominal, 3.063,3 miles de euros (3.059,7 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

11. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Suelo	388.631.200	319.954.137
Promoción en curso	47.259.128	4.572.141
Promociones terminadas	7.474.753	10.020.017
Anticipos a proveedores	10.449.755	8.370.308
Otras	1.172.954	1.172.952
Coste	454.987.790	344.089.555
Suelo	(85.470.104)	(97.407.401)
Promoción en curso	(10.303.331)	-
Promociones terminadas	(1.762.973)	(2.006.740)
Anticipos a proveedores	(8.034.654)	(8.034.655)
Otras	(353.704)	(353.704)
Deterioro	(105.924.766)	(107.802.499)
Valor neto contable	349.063.024	236.287.056

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 19 (préstamos bilaterales promotor y suelo). El importe de las existencias que se encuentran libres de carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2017 es de 222.642 miles de euros (108.245 miles de euros en 2016), de ellos 205.287 miles de euros (106.812 miles de euros en 2016) corresponden a suelos.

Durante el ejercicio 2017 se han capitalizado 2.211 miles de euros de gastos financieros (en 2016 se capitalizaron 13 miles de gastos financieros) siendo a 31 de diciembre de 2017 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 5.133 miles de euros (4.005 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 2.415 miles de euros (336 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Este importe corresponde a los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. En la siguiente tabla se resumen los compromisos de compra de suelo actualmente en vigor.

Importe en miles de euros

	Anticipado entregado	Compromisos de pago	Total precio de compra
Operaciones firmadas con anterioridad a 2008	336	-	336
Operaciones firmadas en 2017 compra de suelo	2.079	57.062	59.141
	2.415	57.062	59.477

1. Operaciones firmadas con anterioridad a 2008: Corresponden a operaciones de compra que están actualmente en fase de renegociación de condiciones. Esta renegociación está orientada a la adjudicación de suelo por los anticipos realizados, o esperándose, por tanto, tener que realizar desembolsos asociados a estos contratos.

2. Operaciones firmadas en el año 2017: Son operaciones de compra de suelo firmadas en el año 2017, cuya materialización (incorporación del suelo a la cartera del Grupo, tras el otorgamiento de la correspondiente escritura de transmisión de propiedad) está prevista para el año 2018. Los compromisos de pago asociados a estas operaciones se cubrirán mediante: (i) ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias, aprobadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017, por un importe de 10.230 miles de euros; (ii) los fondos disponibles de las dos líneas de financiación otorgadas por fondos gestionados por Avenue, por un importe de 29.337 miles de euros y (iii) el importe restante, 17.495 miles de euros se cubrirá con recursos financieros del Grupo.

El Grupo 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 el Grupo 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 2017 ni en 2016 ningún deterioro adicional de valor de los anticipos entregados. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad ha mantenido un registro de deterioro de 8.035 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable de promoción en curso corresponde al valor neto contable del suelo y los gastos incurridos en la ejecución de cinco promociones. No se han registrado deterioros adicionales con impacto en cuenta de resultado en este capítulo.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene formalizado un contrato de permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. El coste total estimado de urbanización asociado a esas permutas es de 1.857 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (1.857 miles de euros en 2016). Los costes asociados a esta operación ascienden a 6 miles de euros, importe que está íntegramente deteriorado. Este contrato está sometido a una condición suspensiva consistente en que debían estar aprobados los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística necesarios para el inicio de la urbanización. Esta situación no se ha producido ni es previsible que se produzca en un medio plazo, razón por la que la Sociedad Dominante considera que no se producirán desembolsos asociados a esta operación y es posible que finalmente el contrato sea resuelto.

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 presenta la siguiente composición:

	2017	2016
Anticipo en promociones	10.984.885	1.981.233
Anticipo en venta de terrenos	228.627	282.346
Otros	36.844	37.398
Total	11.250.356	2.300.977

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2017 que ascienden a 97.991 miles de euros (35.695 miles de euros en 2016), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos ascienden a 11.213 miles de euros (2.264 miles de euros en 2016).

12. 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Cientes, empresas vinculadas (Nota 30)	720	720
Cientes	9.433.310	7.205.967
Deudores varios	25.949.781	26.565.413
Cientes de dudoso cobro	7.984.614	7.987.079
Deterioro de cuentas a cobrar	(8.808.770)	(8.811.235)
	34.559.655	32.947.944

El saldo de Deudores en el ejercicio 2017 y 2016 se corresponde principalmente, a los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. a la sociedad del Grupo Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.435 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la

sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia.

En la Nota 29 (Contingencias) de estas cuentas anuales consolidadas se detalla la situación del procedimiento judicial. Este importe se encuentra garantizado con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado con saldo deudor con EGUSA.

La práctica totalidad de este saldo corresponde 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	(8.811.235)	(9.265.112)
Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar	-	(64.566)
Aplicación de deterioro	-	462.703
Exceso de provisión	2.465	55.740
Saldo final	(8.808.770)	(8.811.235)

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 2017 y de 2016, excepto por las cuentas por cobrar por las cuales se ha registrado un deterioro de créditos comerciales, 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. La mayor parte de este importe corresponde a cuentas que tienen una antigüedad mayor de 12 meses.

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

El saldo de otros activos corrientes del balance de situación por importe de 109 miles de euros se corresponde con gastos anticipados que devengarán en la cuenta de resultados cuando se reconozcan los ingresos.

13. 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 los ejercicios 2017 y 2016 ha sido sin retribución. Su saldo, a 31 de diciembre de 2017, de 37.156 miles de euros (4.854 miles de euros en 2016) se aproxima al valor razonable.

A 31 de diciembre de 2017, 3.952 miles de euros no están disponibles (210 miles de euros en 2016), de los cuales 3.819 miles de euros están asociados a anticipos de clientes, y 133 miles de euros (210 miles de euros en 2016) han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos hipotecarios.

14. Contratos de construcción

El grupo no tiene actualmente ningún contrato de construcción en curso. Están pendiente de recepción definitiva las obras correspondiente a dos actuaciones como agente urbanizador.

Al 31 de diciembre de 2017 existe un saldo de "Obra ejecutada pendiente de certificar" de 3.174 miles de euros (3.174 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) 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, por importe de 3.014 miles de euros, que se encuentra en situación de reconsideración de algunos

de los instrumentos de planeamiento (ver Nota 29).

No hay retenciones ni anticipos relacionados con estos contratos.

15. Capital social, prima de emisión y acciones propias

15.1 Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la composición del capital social y de la prima de emisión de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	2017		2016	
	Capital social	Prima de emisión	Capital social	Prima de emisión
Escriturado	55.317.099	129.522.951	26.520.669	57.885.786
	55.319.099	129.522.951	26.520.669	57.885.786

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados correspondientes a los años 2017 y 2016 se recoge a continuación:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2017: escriturado	53.041.338	0,50	26.520.669	57.885.786
Ampliación de capital 14 de marzo de 2017 (i)	20.560.470	0,50	10.280.235	27.756.634
Ampliación de capital liberada 8 de agosto de 2017 (ii)	3.677.871	0,50	1.838.935	-
Ampliación de capital 12 de diciembre de 2017 (iii)	1.800.285	0,50	900.143	2.700.428
Ampliación de capital 12 de diciembre de 2017 (iv)	3.562.500	0,50	1.781.250	5.343.750
Ampliación de capital 12 de diciembre de 2017 (v)	10.416.734	0,50	5.208.367	15.625.103
Ampliación de capital 28 de diciembre de 2017 (vi)	17.575.000	0,50	8.787.500	20.211.250
Saldo al 31 de diciembre de 2017: escriturado	110.634.198	0,50	55.317.099	129.522.951
	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2016: escriturado	2.506.359.624	0,01	25.063.596	56.537.274
Ampliación de capital 16/12/2015 pendiente de escriturar	19.487.180	0,01	194.872	1.348.512
Saldo a 1 de enero de 2016:	2.525.846.804	0,01	25.258.468	57.885.786
Reducción de capital 12 de mayo de 2016	(804)	0,01	(8)	-
Contra-split 12 de mayo de 2016 - amortización acciones antiguas	(2.525.846.000)	0,01	(25.258.460)	-
Contra-split 12 de mayo de 2016 - acciones nuevas en circulación	50.516.920	0,50	25.258.460	-
Ampliación de capital 06 de julio de 2016	2.524.418	0,50	1.262.209	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016: escriturado	53.041.338	0,50	26.520.669	57.885.786

El capital social pendiente de escriturar a 1 de enero de 2016 correspondía a un acuerdo de ampliación de capital tomado por el Consejo de Administración con fecha 16 de noviembre de 2015 elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil 29 de enero de 2016.

15.1.1 Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2017

- (i) Con fecha 14 de marzo de 2017 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo del Consejo de Administración de 30 de enero de 2017 de ampliación de capital en una cuantía de 10.280.235 euros mediante la emisión de 20.560.470 nuevas acciones ordinarias de 0,50 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 0,13 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 27.756.634 euros.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 14 de abril de 2016 que delega en el consejo de administración la facultad de ampliar el capital social, durante un plazo de 5 años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la sociedad en la fecha de autorización con o sin exclusión del derecho de suscripción preferente.

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

Se establecieron tres periodos: Periodo de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales, periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.

El periodo de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales comenzó el 4 de febrero de 2017 y terminó el 20 de febrero de 2017. El 22 de febrero se abrió el periodo de asignación de acciones adicionales que terminó el día 27 de febrero de 2017. Con fecha 27 de febrero de 2017 la Sociedad comunicó los resultados de suscripción correspondientes a estos dos primeros periodos:

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

La ampliación de capital se suscribió íntegramente en estos dos primeros periodos, no siendo necesaria la apertura del periodo de asignación discrecional. La escritura de ampliación quedó inscrita en el Registro Mercantil el 14 de marzo de 2017 y las nuevas acciones iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia el día 20 de marzo de 2017.

- (ii) Ampliación de capital liberada contra reservas: El Consejo de Administración acordó el 28 de junio de 2017 la ejecución de un aumento de capital con cargo a reservas en virtud de lo acordado por la Junta General de Accionistas de la misma fecha.

En dicha Junta General se aprobó un aumento de capital social de la Sociedad, con cargo a reservas, por importe nominal máximo de 1.840.045 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 3.680.090 nuevas acciones de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie, que serán atribuidas gratuitamente a los accionistas, íntegramente liberadas y desembolsadas con cargo a reservas de libre disposición de la Sociedad, a entregar a los accionistas en proporción de 1 acción por cada 20 acciones existentes de su titularidad.

Tras el periodo de negociación de derechos y de las operaciones de liquidación de órdenes, en fecha 27 de julio de 2017, la Sociedad Dominante otorgó la escritura de aumento de capital resultante de esta operación, que ha supuesto un aumento de capital de 1.838.935,50 euros mediante la emisión de 3.677.871 nuevas acciones.

- (iii) Con fecha 12 de diciembre de 2017 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo del Consejo de Administración de 15 de noviembre de 2017 de ampliación de capital en una cuantía de 900.142,50 euros mediante la emisión de 1.800.285 nuevas acciones ordinarias de 0,50 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 1,50 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.700.427,50 euros. La totalidad de las acciones emitidas se entregaron a la sociedad Sankar Real Estate partner, S.L. en contraprestación de la aportación no dineraria.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución del acuerdo primero adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprueba un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 900.142,50 euros,

con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 2.700.427,50 euros mediante la emisión de 1.800.285 nuevas acciones.

- (iv) Con fecha 12 de diciembre de 2017 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo del Consejo de Administración de 15 de noviembre de 2017 de ampliación de capital en una cuantía de 1.781.250 euros mediante la emisión de 3.562.500 nuevas acciones ordinarias de 0,50 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 1,50 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 5.343.750 euros. La totalidad de las acciones emitidas se entregaron a la sociedad Ondobide, S.A. en contraprestación de la aportación no dineraria.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución del acuerdo segundo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprueba un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.781.250 euros, con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 5.343.750 euros mediante la emisión de 3.562.500 nuevas acciones.

- (v) Con fecha 12 de diciembre de 2017 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo del Consejo de Administración de 15 de noviembre de 2017 de ampliación de capital en una cuantía de 5.208.367 euros mediante la emisión de 10.416.734 nuevas acciones ordinarias de 0,50 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 1,50 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 15.625.103 euros. La totalidad de las acciones emitidas se entregaron a la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en contraprestación de la aportación no dineraria.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución del acuerdo segundo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprueba un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 5.276.092,50 euros, con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 15.828.277,50 euros mediante la emisión de 10.552.185 nuevas acciones.

- (vi) Con fecha 28 de diciembre de 2017 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo del Consejo de Administración de 19 de diciembre de 2017 de ampliación de capital en una cuantía de 8.787.500 euros mediante la emisión de 17.575.000 nuevas acciones ordinarias de 0,50 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 1,15 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 20.211.250 euros. La emisión se realizó con cargo a aportaciones dinerarias a través de una colocación privada acelerada (Accelerated Book-Building Offer-ABO), procedimiento que excluye el derecho de suscripción preferente y está destinado exclusivamente a inversores cualificados o inversores profesionales.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución de los acuerdos séptimo y décimo adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 28 de junio de 2017 que delega en el consejo de administración la facultad de ampliar el capital social, durante un plazo de 5 años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la sociedad en la fecha de autorización con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Los gastos asociados a estas operaciones por un importe de 2.962 miles de euros se registraron minorando el epígrafe "Reservas-Otras reservas" del Balance de Situación consolidado adjunto. (Nota 16)

15.1.2 Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017

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

En el acuerdo séptimo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2017, 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 14 de abril de 2016.

El consejo de administración en ejercicio de esta facultad aprobó con fecha 19 de diciembre de 2017 la ampliación de capital por importe de 8.787.500 euros (ver punto 15.1.1 (vi)), por lo que la cuantía máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de autorización queda limitada a 9.612.952 euros a 31 de diciembre de 2017.

- Aportación de activos

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

15.1.3 Otros acuerdos de la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017

- Aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias

- (i) Acuerdo quinto adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprueba un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 672.412,50 euros, con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 2.017.237,50 euros mediante la emisión de 1.344.825 nuevas acciones.
- (ii) Acuerdo sexto adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprueba un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 252.720 euros, con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 758.160 euros mediante la emisión de 505.440 nuevas acciones.
- (iii) Acuerdo séptimo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprueba un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.564.747,50 euros, con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 4.694.242,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones.

- Aumento del capital social con cargo a aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente

Acuerdo octavo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprueba un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias por un importe nominal máximo de 17.500.000 euros más una prima de emisión total máxima de 52.500.000 euros mediante la emisión de un máximo de 35.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad Dominante de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las que están en circulación. Se reconocerá el derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración quedó facultado, durante un plazo de un año, para fijar las condiciones del aumento del capital social en lo no previsto en la Junta General. Entre estas condiciones a determinar por el Consejo se encuentran: la concreción del momento de su ejecución, el número de nuevas acciones y el precio de emisión.

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

15.1.4 Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2016

- (i) Con fecha 29 de enero de 2016 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo del Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor

nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,0692 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.348.512,86 euros. El importe, tanto de capital social como de la prima de emisión fueron recogidos en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2015 como importes no escriturados.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 30 de junio de 2015 y se realizó en el marco de la línea de capital que se detalla en el apartado 15.4, siendo el suscriptor de la totalidad de las acciones GEM Capital Investment ("GEM CI"), sociedad que remitió el 28 de septiembre de 2015 una notificación de suscripción por un importe total de 1.543.384,66 euros.

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

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

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

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

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

- Ampliación del capital social con derecho de suscripción preferente

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

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

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

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

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

- Aportación de activos

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

15.2 Participaciones significativas

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante, los siguientes accionistas:

	2017	2016
D.Félix Abánades López	24,09%	20,51%

A 31 de diciembre de 2017, la única participación superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad es la que ostenta D. Félix Abánades López, directa e indirectamente a través de las sociedades Restablo Inversiones, S.L.U., Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción, S.A. El total de participaciones es del 24,09% sobre el capital social escriturado de la Sociedad.

El porcentaje de participación anterior se calcula 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 (CNMV) hasta el 31 de diciembre de 2017 y el número total de derechos de voto de la Sociedad a esa misma fecha (110.634.198).

Movimiento de las participaciones significativas en el año 2017:

A continuación, se enumeran las notificaciones de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas que se han publicado en el registro de la CNMV durante el año 2017 y el año 2018 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales (las fechas se refieren a la fecha de inscripción en el citado registro):

- D. Félix Abánades emitió cinco notificaciones, con fechas 17 de marzo, 3 de abril, 14 de julio, 6 de octubre y 15 de diciembre, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 17 de marzo comunicó la adquisición de 2.838.531 acciones por parte de Rayet construcción, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U., modificándose la participación de 20,51% a 18,634%. Con fecha 3 de abril se comunicó la adquisición de 1.908.397 derechos de voto fuera del mercado por parte de Restablo Inversiones, S.L.U. pasando la participación directa e indirecta de 18,364% a 21,227%. La notificación del 14 de julio, comunicó la transmisión de 200.000 acciones de una sociedad propiedad 100% de D. Félix Abánades a un tercero, disminuyendo su participación directa e indirecta del 21,227% a 20,955%. Con fecha 6 de octubre notificó la adquisición de 32.500 acciones en el mercado, incrementando así la participación en 0,052%. Con fecha 15 de diciembre se comunicó la Suscripción de aumento de capital por aportación no dineraria de Grupo Rayet, S.A.U. de 10.416.734 acciones modificándose la participación directa e indirecta de 21,007% a 28,639%. A 31 de diciembre de 2017, la participación indirecta es de 23,37% y la directa de 0,72%.

- KKR GMO LP Limited emitió dos notificaciones, en fechas 2 y 7 de febrero de 2017, con las que notificó el descenso de su participación por debajo del umbral del 1%.

- Con fecha 5 de abril de 2017 D. Juan José Galiano Frías emitió una notificación comunicando la transmisión de la totalidad de los derechos de voto que ostentaba en la Sociedad.

-Con fecha 9 de enero de 2018, la Sociedad Julius Baer Group Limited envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de aumento de capital por aportación dineraria con fecha 28 de diciembre de 2017 de forma indirecta a través de las firmas Kairos International SICAV y KAIROS Pegasus S.A. de 6.551.361 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 5,922% de las acciones en circulación.

-Con fecha 8 de enero de 2018, D. Francisco García Paramés, 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 suscripción de aumento de capital por aportación dineraria con fecha 28 de diciembre de 2017 de forma indirecta a través de las firmas Cobas Selección F.I. y otros fondos de inversión, de 5.454.363 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 4,93% de las acciones en circulación.

-Con fecha 12 de enero de 2018, D. Pedro Gaviria Alday, 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 suscripción de aumento de capital por aportación no dineraria con fecha 12 de diciembre de 2017 de forma indirecta a través de la sociedad Ondobide, S.A., de 3.562.500 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,828% de las acciones en circulación. Como consecuencia de la ampliación de capital de 28 de diciembre de 2018, la participación indirecta se ha visto diluida hasta el 3,22% a 31 de diciembre de 2017.

Movimiento de las participaciones significativas en el año 2016:

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

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

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

15.3 Acciones propias

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad Dominante que se han producido en el año 2017 y 2016:

Movimientos del año 2017

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad que se han producido en el año 2017:

	Número de Acciones		
	Autocartera	Contrato de liquidez	Total Acciones
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2016	24.200	126.523	150.723
-Compras realizadas	2.058.642	436.030	2.494.672
-Ventas realizadas	(2.015.540)	(562.553)	(2.578.093)
- Alta por suscripción de acciones ampliación de capital liberada	72.319	-	72.319
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2017	139.621	-	139.621

Las operaciones realizadas en el año 2017 y anteriores sobre acciones propias, se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones.

Las 139.621 acciones en poder de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 representan un 0,13% del capital social (un 0,28% a 31 de diciembre de 2016). Este porcentaje está por debajo, por tanto, del límite máximo de tenencia de acciones propias del 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

A 31 de diciembre de 2017, el coste de las acciones propias asciende a 237.318 euros (309.372 euros a 31 de diciembre de 2016). En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge bajo el apartado "Operaciones de Autocartera" el coste neto de las compras y ventas realizadas por 72.054 euros (56.500 euros en 2016) y la pérdida de 298.896 euros (pérdida de 274.276 euros en 2016), resultado de la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas.

La Sociedad Dominante notificó mediante hecho relevante de fecha 10 de julio de 2017 la cancelación del contrato de liquidez. Las operaciones realizadas con la autocartera se instrumentan desde esa fecha a través de una sociedad de valores en el marco de un contrato de intermediación bursátil.

Movimientos del año 2016

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

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

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

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

Contrato de liquidez:

A continuación, se detalla el movimiento de títulos y efectivo asociados a la operativa del contrato de liquidez durante el año 2016:

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

Como resultado de las distintas operaciones descritas en los párrafos anteriores, la Sociedad Dominante tiene, a 31 de diciembre de 2017, 136.621 acciones propias, (126.523 títulos adscritos al contrato de liquidez y 24.200 acciones propias en 2016), equivalentes a 262 miles de euros según el valor de mercado al cierre del ejercicio 2017 (291 miles de euros en 2016), por debajo, por tanto, del límite máximo establecido para la tenencia de acciones propias del 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

15.4 Otros instrumentos de patrimonio.

El 29 de marzo de 2017 el consejo de administración de Quabit aprobó la emisión de warrants sobre acciones de Quabit con exclusión del derecho de suscripción preferente a favor de los fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., que le permitían alcanzar hasta un 6% del capital social de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones equivalente a un máximo de 4.697.989 acciones. La utilización de los warrants está condicionada al importe nominal dispuesto de la línea de crédito, que asciende a un total de 60 millones de euros, estableciéndose tramos de ejecución de los warrants en función del importe dispuesto de la línea. Los warrants pueden ser convertidos, a opción del tenedor, en cualquier momento hasta la fecha de vencimiento el 28 de diciembre de 2020. El precio de conversión se establece en varios tramos y está sujeto a mecanismo anti-dilución para ampliaciones de capital y emisión de deuda: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. Teniendo en cuenta lo anterior, el 8 de agosto de 2017 se llevó a cabo una ampliación de capital que propició un ajuste anti-dilución en el precio de ejercicio. Los nuevos precios de ejercicio son: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 €/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 €/acción.

Esta emisión trae causa del acuerdo vinculante de términos y condiciones firmado el 13 de diciembre de 2016, como una de las contrapartidas a facilitar por Quabit Inmobiliaria en el contexto de la concesión de la línea de crédito por determinados fondos asesorado por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. a la filial Global Quabit, S.L.U. y se realiza al amparo de la autorización y por tanto de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit de fecha 14 de abril de 2016.

La línea de crédito con emisión de warrants se trata de un instrumento compuesto que se separó en sus dos componentes:

- (i) un componente de patrimonio, por el valor de los warrants. La emisión de acciones asociada a los warrants se realiza como componente del coste de la financiación que obtiene la sociedad filial. La Sociedad Dominante asume parte del coste financiero de la filial gratuitamente para esta última y, por ello, la contrapartida está registrado en el epígrafe del patrimonio neto "Otros instrumentos financieros"
- (ii) un componente financiero que debe ser registrado por la sociedad filial que recibe los fondos otorgados por la financiación y que debe registrar ese soporte como una aportación de su socio que se materializa en un menor valor de su pasivo financiero.

A 31 de diciembre de 2017 el nominal dispuesto de la línea de financiación concedida a Global Quabit, S.L.U. por las sociedades filiales es de 38.255 miles de euros que dan derecho a la utilización de 2.348.992 warrants valorados en 215.368 euros. Este importe queda registrado dentro del epígrafe Otros instrumentos de patrimonio con contrapartida el coste amortizado de la deuda que registran las filiales.

El pasado día 1 de diciembre se ha procedido a la firma de una nueva línea de financiación de hasta 40 millones de euros otorgada por determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. Se concederán a dichos fondos warrants sobre acciones de Quabit que le permitirán alcanzar hasta un 2,8% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos. La utilización de los diferentes tramos de warrants está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito. El precio de conversión se establece en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 €/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 €/acción. A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la sociedad ha aprobado la emisión de estos warrants y la sociedad dominante está ultimando los trámites para otorgar la escritura de emisión y se proceda a la presentación de la misma a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid (Ver Nota 34).

16. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Reservas Indisponibles	Otras Reservas
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2.927.231	(2.003.997)
Aplicación del resultado del 2015	1.232.296	20.454.858
Reducción de capital y constitución de reservas	8	(8)
Operaciones de autocartera (Nota 15)	-	(274.276)
Adquisición de porcentaje de participación en sociedades dependientes (Nota 1)	-	(3.450)
Otros movimientos	-	153.501
Ampliación de capital liberada (Nota 15)	-	(1.326.286)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4.159.535	17.000.342
Aplicación del resultado del 2016	-	8.001.188
Ampliación de capital liberada (Nota 15)	-	(1.838.935)
Gastos de Ampliación de capital (Nota 15)	-	(2.961.409)
Operaciones de autocartera (Nota 15)	-	(298.896)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	4.159.535	19.902.290

La reserva legal que asciende a 4.159.527 euros a 31 de diciembre de 2017 (4.159.527 euros a 31 de diciembre de 2016) 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 2017 y de 2016 la reserva legal no alcanza el citado porcentaje.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2016 de la Sociedad realizada por el Consejo de Administración. El resultado negativo de 916

miles de euros se traspasó Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital liberada contra reservas y se ha producido un traspaso de reservas de libre disposición a capital social por un importe de 1.839 miles de euros.

En este epígrafe se recogen los gastos asociados a las ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio, que han ascendido a 2.962 miles de euros.

Por último, el importe de 299 miles de euros relativo a operaciones de autocartera corresponde a la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas.

La reserva legal y la reserva indisponible no pueden ser distribuidas y si son usadas para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, deben ser repuestas con beneficios futuros.

El resultado obtenido por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 asciende a 17.486.974 euros. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que se destine un importe de 1.748.697 euros a la reserva legal y 15.738.277 euros a reservas voluntarias.

17. Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante:

El patrimonio neto de la Sociedad Dominante asciende a 212.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (99.347 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

18. 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 2017 y 2016 se detalla a continuación:

	2017	2016
Deudas con partes vinculadas (Nota 30)	2.752.702	946.987
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.192.280	12.421.218
Total	15.944.982	13.368.205

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de "Deudas con partes vinculadas" por importe de 2.753 miles de euros, se corresponde principalmente, con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (808 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Ver Nota 30).

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

El saldo contable al cierre de 2017 y 2016 se aproxima al valor razonable.

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

	PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	
	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19	57
Ratio de operaciones pagadas	15	55
Ratio de operaciones pendientes de pago	75	71
	Importe	Importe
Total pagos realizados	118.543.225	9.779.651
Total pagos pendientes	7.517.509	2.018.653

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, no se han considerado aquellos saldos con antigüedad mayor a dos años que, siendo susceptibles de regularización, no han sido regularizados por criterios de prudencia contable. En estos casos no se han considerado tampoco los saldos y pagos que corresponden a acuerdos de fraccionamientos /aplazamientos resultantes de negociaciones realizadas con los acreedores.
- No se han considerado aquellos saldos acreedores que tengan contrapartida en un saldo deudor, susceptible de realizar acuerdos de compensación.

19. Recursos ajenos

19.1 Deuda con entidades de crédito

19.1.1 Composición de la deuda con entidades de crédito y movimientos

A continuación, se detalla la composición de la deuda con entidades de crédito:

	2017		2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	163.026.498	-	176.314.416	13.784.206
Pólizas de crédito	11.901.491	-	3.645.022	-
Préstamo Alpin Equities	-	14.792.926	-	-
Avenue I	38.098.202	-	-	-
Avenue II	23.071.404	-	-	-
Intereses	3.358.272	679.315	12.040.803	-
Total	239.455.867	15.472.241	192.000.241	13.784.206

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance en los años 2017 y 2016:

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

Movimientos año 2017

Disposiciones

- Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas: Corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso, de compras de suelo y de IVA. En este último caso se financia parcialmente el IVA pagado en operaciones de compra de suelo. La deuda asociada a la financiación del IVA se cancelará al mismo tiempo que la Hacienda Pública proceda a su devolución.
- Disposiciones Avenue I: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2017 de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P ("Avenue"). Esta línea se firmó el 28 de diciembre de 2016. Los detalles sobre la finalidad de esta línea y sus condiciones se describen más abajo dentro de esta misma Nota 19.1.
- Disposiciones Avenue II: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2017 en el tramo de préstamo senior (límite de 28 millones de euros) de la línea de financiación de hasta 40 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P ("Avenue"). Esta línea se firmó el 1 de diciembre de 2017. Los detalles sobre la finalidad de esta línea y sus condiciones se describen más abajo dentro de esta misma Nota 19.1.
- Disposiciones Alpin: Disposición (nominal sin comisiones) del préstamo concedido por fondos gestionados por Alpin Equities. Este préstamo se firmó el 5 de octubre de 2017. Los detalles sobre la finalidad del préstamo y sus condiciones se describen más abajo dentro de esta Nota 19.1.
- Ajuste de deuda a coste amortizado: Efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de incrementar el nominal dispuesto con las comisiones cargadas y acumuladas al importe del préstamo y descontar del mismo el efecto de esas comisiones y de las ya pagadas. Adicionalmente se incluye en este concepto el impacto de la emisión de warrants asociado a la línea de financiación Avenue I (Ver nota 15.4)

Amortizaciones de vencimientos

Corresponde, en su mayor parte, (12.692 miles de euros) a la amortización anticipada, asociada a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas por la Sociedad Dominante en el año 2017, de deuda de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

Cancelaciones por descuento de deuda

- Capital e intereses de SAREB, por un importe de 14.821 miles de euros por los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2017.
- Descuento de intereses por un importe de 1.230 miles de euros asociado a las nuevas condiciones acordadas con el titular de varias deudas que incluyen la cláusula de limitación de recurso. Ver apartado 19.1.4 de esta Nota.
- Otros descuentos asociados a los pagos realizados a otras entidades y a venta de stock, por importe de 742 miles de euros.

Cancelaciones por ventas y daciones en pago

- Cancelación de deuda con una entidad financiera, por importe de 13.568 miles de euros, mediante la entrega de un activo incluido en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias. La deuda cancelada corresponde a préstamos que incluían la cláusula de limitación de recurso. Ver apartado 19.1.4 de esta Nota.
- Cancelación de deuda asociada a suelos y producto terminado, coincidiendo con el momento de la venta de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 1.430 miles de euros.

Ajustes de pasivo a valor razonable

El ajuste del pasivo a valor razonable por importe de 793 miles de euros corresponde a los efectos de los ajustes en el valor de la deuda con limitación de recurso. Ver apartado 19.1.4 de esta Nota.

Movimientos año 2016

Disposiciones

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

Amortización de vencimientos

- 250.000 euros a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), relativos al acuerdo firmado en el año 2015, correspondiente al vencimiento ordinario del año 2016.
- 3.300.000 euros del pago de la totalidad de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado una quita de capital e intereses.
- 48.798 euros del pago parcial de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado la novación de su vencimiento hasta el año 2018.
- 268.772 euros del pago por vencimientos correspondientes a la financiación de una inversión inmobiliaria en Guadalajara.

Cancelación por quitas de deuda

- Capital e intereses de una póliza de crédito por importe de 4.620.116 euros, vencido y pagado íntegramente en el año 2016.
- Capital e intereses de SAREB por 477.342 euros, correspondientes al pago detallado con anterioridad.
- Capital e intereses de préstamos promotores de viviendas situadas en Madrid, Guadalajara y Zaragoza, con acuerdos comerciales firmados con SAREB y otras entidades financieras 3.281.436 euros.

Cancelación por ventas y daciones en pago

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

Ajuste pasivo a valor razonable

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

19.1.2 Estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2017

La estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2017, por importe de 254.928 miles de euros, es la siguiente:

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

- Deuda con limitación de recurso: deuda por importe de 16.871 miles de euros correspondiente a 3 entidades tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso, por los que la Sociedad Dominante puede cancelar la deuda entregando los activos que la garantizan. El valor neto contable de los activos que garantizan esta deuda (existencias, fundamentalmente) es de 29.269 miles de euros. En el apartado 19.1.4 se detalla la situación de esta deuda.
- Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB): deuda por importe de 132.337 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 89.058 miles de euros, según los términos del acuerdo que se describe más adelante. Los descuentos asociados a este calendario de pagos, por importe de 43.279 miles de euros, se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos. Los descuentos se aplicarán adicionalmente a todos los intereses devengados sobre el total de la deuda en cada pago. En la siguiente tabla se recoge el calendario de pagos ordinarios, una vez recogido el efecto de las amortizaciones anticipadas realizadas hasta la fecha:

Vencimiento	Amortización (Importes en miles de euros)
31 de julio 2018	-
31 de julio 2019	6.154
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	57.904
Total	89.058

La Sociedad Dominante deberá destinar a la amortización anticipada de dicha deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y el 20% de los importes netos de gastos que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Durante el año 2017 se han realizado amortizaciones anticipadas por un importe de 12.692 miles de euros, asociadas a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas en marzo y diciembre de 2017.

- Deuda con otras entidades financieras con pago y cancelación: por un lado deuda por importe de 367 miles de euros correspondiente a una entidad financiera con la que se ha establecido un calendario de pagos por un importe total de 186 miles de euros en los años 2018 y 2019. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 181 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro. Para la deuda con otra entidad financiera por un importe total de 1.496 miles de euros, está establecido un

calendario de pagos totales de 884 miles de euros, entre los años 2018 y 2022. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 612 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro.

- Deuda con otras entidades financieras: deuda por importe de 4.056 miles de euros con calendario de pagos asociado.
- Deuda asociada a stock de producto terminado: deuda por importe de 4.094 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan.
- Préstamo promotor: deuda por importe de 13.061 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o suelo asociados a promociones en curso de ejecución, se irá cancelando en el momento que se produzca la venta de las viviendas de las promociones que financian. Está prevista la entrega de estas promociones en el año 2018.
- Préstamo IVA: deuda por importe de 4.375 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo. Esta deuda se cancelará automáticamente con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.
- Línea de financiación Alpin por importe de 15.472 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 31 de diciembre de 2017): El calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas acciones han quedado pignoradas a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo.
- Líneas de financiación Avenue I y Avenue II: deuda por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 39.495 y 23.302 miles de euros tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas. Por ello, en los cuadros de vencimientos que aparecen más adelante se han señalado vencimientos anteriores a estas fechas por la deuda asociada a promociones cuya entrega es anterior a la fecha de vencimiento final de las líneas.

Vencimiento de la deuda bancaria de los años 2017 y 2016

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. Gran parte de la financiación del Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, y por tanto su deuda asociada debe registrarse dentro de la deuda corriente. También se ha clasificado como Pasivo corriente aquella deuda que, sin tener constituida garantía hipotecaria, tiene previsión de cancelación en el momento en que se produzca la entrega de las promociones que está financiando. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

A continuación, se muestra la estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<i>(Importes en miles de euros)</i>	
	2017	2016
Ejercicio 2017	-	33.510
Ejercicio 2018	45.913	13.861
Ejercicio 2019	15.709	11.261
Ejercicio 2020	61.054	18.150
Ejercicio 2021 y posteriores	132.253	129.002
	254.928	205.784

Al analizar esta tabla de vencimientos y evaluar las necesidades de tesorería para afrontar los pagos asociados debe tenerse en consideración lo anteriormente expuesto en relación con la estructura de la deuda a 31 de diciembre de 2017.

A efectos ilustrativos se desglosan estos vencimientos teniendo en consideración la estructura de la deuda y determinando las cantidades que supondrían salida de efectivo no asociada a activos que se encuentren actualmente en desarrollo.

(Importes en miles de euros)

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

En cuanto a la deuda con limitación de recurso, en el apartado 19.1.4 de esta nota se detallan las condiciones de esta deuda y los planteamientos para su cancelación.

El grueso de los pagos a atender según calendario se concentra en los años 2021 y 2022 en los que, de acuerdo con el calendario de pagos ordinarios acordado con SAREB, modificado por las amortizaciones extraordinarias realizadas, corresponderá realizar el pago de 72.904 miles de euros (de ellos 57.904 miles de euros en 2022).

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

El 28 de diciembre de 2016 la sociedad dependiente Global Quabit, S.L. firmó un acuerdo de línea de crédito de hasta 60 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue.

Los términos más relevantes de este acuerdo eran:

-Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% del importe de adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por Quabit.

-Las disposiciones deberán realizarse en el primer año de vigencia del contrato, contemplándose la devolución de los fondos dispuestos al vencimiento, a los 4 años, de la línea de crédito, y la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones.

-Para cada uno de los proyectos que se financien se constituirá una sociedad participada indirectamente por Quabit al 100%. Las participaciones en esa Sociedad serán la garantía de los préstamos quedando libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.

-Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 16% anual sobre el importe dispuesto, pudiendo pagarse al vencimiento del crédito.

-Las sociedades podrán realizar financiación bancaria sobre los suelos adquiridos a tipos de mercado hipotecario, lo que reduciría considerablemente el coste de la financiación, y podría aumentar considerablemente la capacidad de financiación del acuerdo.

-Warrants: Se concederán a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, warrants sobre acciones de Quabit que le permitirán alcanzar hasta un 6% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. La utilización de los diferentes tramos de warrants está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito.

A 31 de diciembre de 2017 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 38.225 miles de euros (no había nada dispuesto a 31 de diciembre de 2016). El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2017 asciende a 38.098 miles de euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante comunicó, mediante Hecho Relevante, que se ha acordado una extensión de plazo hasta el 31 de marzo de 2018 para la disposición del importe no dispuesto de la línea (21.775 miles de euros) hasta completar el total de la línea.

El 29 de marzo de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de warrants sobre acciones que permiten a los fondos asesorados por Avenue la suscripción de nuevas acciones por un máximo de 4.697.989 acciones. En la Nota 15.4 se detalla la situación relativa a los warrants en cuanto al número de warrants con derecho de ejecución en función de las disposiciones realizadas hasta 31 de diciembre de 2017 y los precios de ejecución una vez aplicados los mecanismos anti-dilución habituales en este tipo de instrumentos.

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

El 1 de diciembre de 2017 se ha procedido a la firma de todos los documentos que desarrollan una nueva línea de financiación de hasta 40 millones de euros otorgada por determinados fondos asesorados por Avenue.

Los términos más relevantes del acuerdo son:

-La finalidad de esta línea de financiación es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial en Málaga (Mijas), Baleares y el Corredor del Henares.

-El acuerdo, incluye la creación de una sociedad conjunta participada por Avenue en un 9,99% y controlada por la Sociedad Dominante. La sociedad que se ha creado a estos efectos es Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (GQDI). Los fondos de esta línea, hasta el máximo de 40 millones de euros se dispondrán a través de: (i) préstamo senior (ii) aportaciones al capital de la sociedad dependiente Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. y (iii) concesión de préstamos participativos. Las participaciones de la Sociedad Dominante en esa Sociedad serán la garantía de los préstamos quedando libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.

-Los fondos aportados por Avenue financiarán parcialmente las adquisiciones de los suelos antes mencionados. El importe restante se adquiere a través de aportaciones no dinerarias a la Sociedad Dominante que emite nuevas acciones nuevas a un precio de 2 euros por acción mediante ampliaciones de capital no dinerarias para la emisión de las acciones destinadas a cada uno de los propietarios de los suelos. (Ver Nota 15.1.1)

-Tipo de interés: El tipo de interés fijo de la financiación senior es del 12% sobre el importe dispuesto. El acuerdo establece retribuciones variables adicionales en función de los escenarios de rentabilidad de las promociones.

-Warrants: Se concederán a Avenue warrants sobre acciones de Quabit que le permitirán alcanzar hasta un 2,80% del capital de la Sociedad Dominante resultante tras el ejercicio del derecho de la totalidad de dichos warrants mediante suscripción de hasta un máximo de 2.828.069 nuevas acciones adicionales en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 euros/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 euros/acción. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 30 de noviembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2017 el importe total utilizado de esta línea es de 32.438 miles de euros con el siguiente desglose:

-Aportación del 9,99% del capital de GQDI por un valor total de aportación (capital más prima) de 3.105 miles de euros.

-Aportaciones en concepto de préstamo participativo por un importe total de 6.271 miles de euros.

-Líneas de financiación senior otorgadas a las sociedades dependientes (participadas al 100% por GQDI) que serán las propietarias finales de los suelos a desarrollar, por un importe total nominal de 23.062 miles de euros (23.071 miles de euros a coste amortizado)

A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la sociedad dominante ha aprobado la emisión de estos warrants y la sociedad dominante está ultimando los trámites para otorgar la escritura de emisión y se proceda a la presentación de la misma a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid (Ver Nota 34).

Línea Alpin

El 5 de octubre de 2017 la sociedad dependiente Quabit Quality Homes, S.L.U. suscribió un contrato de préstamo con determinados fondos liderados por Alpin Equities, por importe de 15 millones de euros. El importe total dispuesto se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2017 a su coste amortizado más intereses devengados por un importe de 15.472 miles de euros.

Los términos más relevantes del acuerdo son:

- La finalidad del préstamo es financiar los gastos de arranque de las promociones y la compra de suelo.
- La duración es de tres años y se fija un calendario de vencimientos anual a 31 de diciembre de 2018 y 2019 y el 1 de octubre de 2020, que está acompasado con la fecha prevista de entrega de las promociones ubicadas en sociedades dependientes participadas al 100% por Quabit Quality Homes, S.L.U. y cuyas acciones han sido prendadas en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo.
- El tipo de interés es del 16% con un interés variable ligado a la consecución de objetivos.

19.1.3 Acuerdo SAREB año 2015

En el año 2015 la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de reestructuración de endeudamiento con su principal acreedor financiero, la SAREB.

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

- En relación con la deuda asociada al stock de producto terminado, ambas entidades consensuaron fijar nuevos precios mínimos de venta que permitirían agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda acordaron las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda hasta el año 2022, y obligación de realizar el pago anticipado de 35,6 millones de euros antes de final del año 2015, lo que permitió 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 fué 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 que fueron 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 adquirió plena vigencia. Adicionalmente, y asociado a este primer pago, la Sociedad Dominante registró 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.

19.1.4 Acuerdo de Limitación de recurso año 2013

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 frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de las garantías reales otorgadas en relación con cada una de ellas. Por tanto, la entidad financiera renuncia a la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad derivada del artículo 1.911 del Código Civil. Como consecuencia de ese pacto, la acción de la entidad financiera en caso de incumplimiento queda limitada a los activos objeto de las garantías reales y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio de la Sociedad. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad que son objeto de garantía real de las financiaciones. En ese caso de incumplimiento, una vez realizados la totalidad de los activos gravados en garantía, la Sociedad 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. Como consecuencia de ese análisis algunas de las deudas afectadas por esta cláusula pasaron de ser registradas al coste amortizado a ser registradas al valor razonable del activo asociado. Esta cláusula se incorporó en algunos contratos durante el año 2014. En los años 2015 y 2016 se revaluaron las diferencias teniendo en consideración los siguientes elementos:

- Nuevo valor de coste amortizado de la deuda. Independientemente de que la deuda esté registrada al valor razonable de los activos, la Sociedad Dominante registra los intereses devengados por la deuda a su coste amortizado, para hacer una reevaluación de las diferencias.

- Asimismo, la Sociedad Dominante reconsidera todos los años para la deuda viva su intención de atenderla a través de la entrega de los activos o si la contraprestación será atendida en efectivo, por si fuera necesario cambiar el método de valoración de la deuda (de coste amortizado a valor razonable o viceversa).
- Por último, en el caso de deuda registrada al valor razonable del activo, la Sociedad Dominante actualiza el valor de la deuda haciendo los ajustes necesarios teniendo en consideración los cambios en los valores razonables de los activos que la garantizan.
- En la siguiente tabla se recoge la deuda a 31 de diciembre de 2017 que está afecta a esta cláusula con indicación de si la misma está registrada al coste amortizado o al valor razonable de los activos que la garantizan.

Importe en miles de euros

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

La totalidad de la deuda incluida en la tabla anterior tenía previsto su vencimiento a 31 de diciembre de 2016 y actualmente está en distintas situaciones orientadas a su liquidación:

(i) Entidad 1: en fecha 14 de diciembre de 2016, la referida entidad financiera comunicó a Quabit la proximidad del vencimiento de la deuda para su liquidación. Quabit notificó su intención de acogerse a la cláusula de limitación de recurso y realizar el pago mediante la entrega de los activos que garantizan la deuda (participaciones sociales). Por parte de la entidad se indicó que, por normativa interna de la misma, la entrega de los activos debería realizarse a través de ejecución judicial o subasta notarial de las participaciones pignoras. Actualmente Quabit está pendiente de la decisión de la entidad financiera en cuanto al procedimiento en que se realizará la entrega de los activos. Se prevé que dicho procedimiento se pueda completar durante el año 2018.

(ii) Entidad 2: Con anterioridad al vencimiento de la deuda, Quabit se puso en contacto con la entidad financiera para buscar fórmulas alternativas de cancelación de la deuda que combinaran la entrega de activos y el desarrollo del suelo a través de promociones. En el año 2017 la entidad financiera comunicó a Quabit que había realizado la transmisión de la deuda a un fondo de inversión alternativo. La deuda se ha transmitido en las mismas condiciones acordadas con Quabit, entre ellas la cláusula de limitación de recurso. Actualmente Quabit está negociando con el nuevo titular de la deuda el procedimiento de cancelación de la misma. Los términos actuales de la negociación contemplan la cancelación parcial de la deuda mediante entrega de activos y cancelación del resto a través de un calendario de pagos con quitas de deuda.

(iii) Entidad 3: El acuerdo con esta entidad financiera contemplaba la cancelación de la deuda con la transmisión de la concesión de explotación de un parking. Actualmente se están completando los trámites para la cesión de esa concesión, por lo que se espera la cancelación total de la deuda en el primer semestre de 2018. La concesión tiene un valor razonable nulo para la Sociedad Dominante dado que su titularidad es meramente formal y no lleva aparejada la generación de ingresos futuros.

Movimientos durante el año 2017:

-Se ha cancelado la deuda mantenida con la entidad 4 mediante la entrega de uno de los activos que la garantizaban, un edificio en alquiler que se encontraba recogido dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance. Como consecuencia del acuerdo, la Sociedad Dominante, en primer lugar, ajustó el valor de la deuda al valor razonable del activo, lo que supuso recoger una pérdida por importe de 909 miles de euros, dentro del Resultado financiero. Por otra parte, se registró un deterioro por la diferencia entre el valor razonable a 31 de diciembre de 2016 y el valor razonable resultante de los términos del acuerdo con la entidad financiera, que ha supuesto el registro de deterioro por un importe de 3.839 miles de euros.

-En el caso de las entidades 1, 2 y 3 se ha ajustado el valor de la deuda en función de la diferencia entre el nuevo coste amortizado (que incluye intereses devengados y contabilizados en el año) y el valor razonable de los activos en garantía. Esta reevaluación ha dado lugar a un efecto positivo en cuenta de resultados de 117 miles de euros recogido en el apartado Modificación de pasivos por limitación de recurso dentro del resultado financiero.

- En el caso de la entidad 2, adicionalmente, se ha reconsiderado el coste amortizado de la deuda pendiente teniendo en cuenta las condiciones acordadas con el nuevo titular de la deuda. En el caso de la deuda registrada a coste amortizado se ha producido un efecto positivo en la Cuenta de Resultados por importe de 1.230 miles de euros. En el caso de la deuda valorada al valor razonable del activo, estas nuevas condiciones no han supuesto modificación en el valor registrado de la deuda.

En la siguiente tabla se recoge cuál era la situación de la deuda con esta limitación a 31 de diciembre de 2016.

Importe en miles de euros

	Deuda a coste amortizado	Valor razonable activo asociado	31.12.2016		
			Coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Total
Entidad 1	5.294	1.972	-	1.972	1.972
Entidad 2					
Préstamo 1	8.590	17.446	8.590	-	8.590
Préstamo 2	1.745	3.352	1.745	-	1.745
Préstamo 3	16.687	5.083	-	5.083	5.083
Préstamo 4	123	130	123	-	123
Préstamo 5	114	560	114	-	114
Entidad 3	2.038	-	-	-	-
Entidad 4					
Préstamo 1	2.854	1.041	-	1.041	1.041
Préstamo 2	11.893	17.500	11.893	-	11.893
Total	49.338	47.084	22.465	8.096	30.561

19.1.5 Información adicional sobre deuda bancaria

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

19.2 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31/12/2017		31/12/2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 30)	811.323	-	381.221	858.193
Créditos de terceros	-	6.379.163	93.446	-
Depósitos y fianzas	1.927.814	20.994	2.472.434	62.403
Total	2.739.137	6.400.157	2.947.101	920.596

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe “Empresas vinculadas: Otros créditos” corresponde principalmente a cuentas corrientes con socios y cantidades devengadas por los miembros del Consejo de Administración y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Créditos de terceros

Los créditos de terceros en 2017 y 2016, corresponden principalmente a préstamos recibidos de socios minoritarios de algunas sociedades dependientes. El importe más significativo, 6.271 miles de euros, corresponde al préstamo participativo recibido por la sociedad dependiente Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. en el marco de la línea de financiación Avenue II (ver Nota 19.1.2).

20. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Deudor	2017	2016
	Impuesto sobre las ganancias	2.809
IVA	17.054.471	64.956
Retenciones	95	76
Otros conceptos	80.210	75.854
Total	17.137.585	150.370

Acreedor	2017	2016
	Impuesto sobre las ganancias	-
IVA	245.664	6.102.464
Seguros sociales	59.052	44.453
Retenciones	185.723	105.524
Total	490.439	6.944.939

El saldo con Administraciones públicas deudoras se corresponde fundamentalmente a la solicitud de devolución del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo y gastos de promociones en curso, que a 31 de diciembre de 2017 está pendiente de recibir.

La reducción en el saldo con Administraciones públicas acreedoras corresponde, fundamentalmente, a la cancelación del aplazamiento concedido por la Hacienda Pública en concepto de impuestos aplazados como consecuencia de los pagos realizados en el año 2017.

21. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Combinaciones de negocios 2006 y 2008	3.068.660	3.317.387
Combinaciones de negocios por fusión 2008	260.608	304.337
Otros movimientos	380.535	380.535
	3.709.803	4.002.259

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016 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 2017 y 2016:

	2017	2016
Saldo inicial	3.621.724	3.907.938
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	179.802	(148.714)
Corrección contable del valor de los activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	(472.259)	(137.500)
Saldo final	3.329.267	3.621.724

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	791.677	874.140
Retrocesiones de ventas no escrituradas	191.785	191.785
Créditos fiscales	58.024.371	31.852.979
Otros	1.238.357	1.238.357
Saldo final	60.246.190	34.157.261

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, y por diferencias temporales, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros, en el plazo de 10 años. En este sentido se tiene en consideración las cifras de otros activos y pasivos por impuestos diferidos y su período estimado de reversión.

Las bases imponibles negativas estimadas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales de la Sociedad Dominante y las sociedades consolidadas por el método de integración global ascienden a 544.040 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (sin considerar el impuesto estimado del ejercicio 2017), según el siguiente detalle relativo al año de generación de las mismas:

Año origen	Importe
2016	70.630.218
2015	171.435
2014	6.107
2013	4.842
2012	32.421.744
2011	79.258.833
2010	114.618.231
2009	123.074.803
2008	120.635.986
2007 y anteriores	3.218.238
	544.040.436

El Grupo Quabit ha generado una pérdida fiscal estimada de 29.110 miles de euros en el año 2017.

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

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

Estas limitaciones no operan en los siguientes casos:

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

La situación de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2017 por sociedad origen de las mismas y tras la aplicación del resultado fiscal del año 2017 indicado en el párrafo anterior se recoge en el siguiente cuadro:

	Bases imponibles			
	sociedades		Base imponible	
	31.12.2016	incorporadas al Grupo fiscal en 2017	estimada año 2017	31.12.2017
Bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal	514.252.832	-	29.107.367	543.360.199
Bases imponibles negativas del resto de sociedades del grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo	27.962.284	1.761.480	-	29.723.764
Bases imponibles negativas de sociedades dependientes fuera del grupo fiscal	1.825.320	(1.761.480)	2.395	66.235
Total bases imponibles negativas	544.040.436	-	29.109.762	573.150.198

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.

El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende 1.845 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT") en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (288 miles de euros), y expediente sancionador (469 miles de euros). Por otra parte, la AEAT planteó en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades.

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 (TEAC). Quabit recibió en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, Quabit interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido. Dicha suspensión ha sido concedida por la Audiencia Nacional. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, dentro del plazo fijado por la Audiencia Nacional, Quabit ha presentado escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional y se está a la espera de la resolución de este tribunal.

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

22. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, según su naturaleza es el siguiente:

	2017		2016	
	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	1.129.685	1.894.810	1.659.051	1.673.590
Provisión para otros pasivos	3.335.622	-	2.997.744	-
Total	4.465.307	1.894.810	4.656.795	1.673.590

22.1 Provisión de litigios y responsabilidades

El movimiento habido en los ejercicios 2017 y 2016 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	Corriente	No Corriente
Al 31 de diciembre de 2015	2.208.243	3.720.082
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	302.901	-
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(830.369)	(29.000)
Trasposos	419.899	(419.899)
Aplicaciones	(441.623)	(1.597.593)
Al 31 de diciembre de 2016	1.659.051	1.673.590
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	78.295	345.000
Recuperación de provisiones	(540.013)	(123.780)
Aplicaciones	(67.648)	-
Al 31 de diciembre de 2017	1.129.685	1.894.810

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a la mejor estimación 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 2017 correspondientes a aplicaciones y reducciones de la provisión, se deben a 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.

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 2017 y 2016.

22.2 Provisión para 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.

22.3 Garantías

Al 31 de diciembre de 2017 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 22.394 miles de euros (9.345 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

	2017	2016
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas del grupo	3.877.802	3.877.802
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas asociadas	4.540.315	4.540.315
Garantías prestadas a terceros	-	4.738.799
Total	8.418.117	13.156.916

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2017 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 3.800 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (3.878 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), 4.540 miles de euros (4.540 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) a empresas asociadas y acuerdos conjuntos y 78 miles de euros a UTEs. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

A 31 de diciembre de 2017 se han cancelado las garantías prestadas a terceros correspondientes a varias pólizas de crédito por un importe de 4.739 miles de euros concedidas a la sociedad Residencial Golf Mar, S.L. en las que la Sociedad Dominante actuaba como fiador en función de su porcentaje de participación sobre dicha sociedad.

Por último, no existen avales prestados al Grupo por terceros en garantía a 31 de diciembre de 2017 (716 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

23. Importe Neto de la Cifra de Negocio y Otros ingresos de Explotación

Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

	2017	2016
Venta de suelos	4.038.403	3.679.400
Venta de edificaciones	1.343.894	28.693.239
Alquiler de inmuebles	318.044	388.917
Prestación de servicios	258	11.259
	5.700.599	32.772.815

Las ventas de suelo que derivan de operaciones de venta de activos a entidades financieras o a sociedades vinculadas a sus grupos empresariales, dentro del marco establecido en los acuerdos de reestructuración del endeudamiento financiero, ascienden a 453 miles de euros. Del total correspondiente a la venta de edificaciones, 137 miles de euros corresponden a venta para cancelación de deuda con una entidad financiera, en virtud de acuerdos de reestructuración firmados con la misma en años anteriores, el resto del importe corresponde a ventas con terceros.

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

Otros ingresos de explotación

El importe de 19.706 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (12.739 miles de euros en 2016), recoge principalmente, las quitas aplicadas en ejecución de los acuerdos con entidades financieras, bien sea por

aplicación de la parte correspondiente a los calendarios de vencimientos o, por la quita asociada a venta de activos. El importe de estas quitas asciende a 16.793 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (8.378,9 miles de euros en 2016).

24. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

	2017	2016
Arrendamientos	562.539	414.211
Servicios profesionales	4.403.278	2.030.190
Otros servicios profesionales	649.191	668.392
Publicidad y Propaganda	1.235.731	767.564
Otros tributos	3.838.055	2.097.385
Reparaciones y mantenimiento	153.295	138.288
Primas de seguros	282.544	279.048
Suministros	106.443	113.918
Otros	3.568.482	2.702.374
	14.799.558	9.211.370

25. Gastos de personal e información de plantilla.

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2017	2016
Sueldos y salarios	2.860.957	1.854.011
Indemnizaciones	64.143	4.413
Seguridad Social a cargo de la empresa	517.184	407.210
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 30)	1.881.080	905.420
Otros gastos sociales	77.698	54.643
	5.401.062	3.225.697

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

	Plantilla media	
	2017	2016
Dirección	7	7
Jefes y técnicos	22	14
Administración	14	13
Auxiliares	2	2
Total	45	36

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 2017 y 2016.

	2017		2016	
	Hombres	Hombres	Hombres	Mujeres
Dirección	5	2	5	2
Jefes y técnicos	15	13	10	6
Administración	4	12	5	10
Auxiliares	2	1	1	1
Total	26	28	21	19

26. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2017 y 2016 se detalla a continuación:

	2017	2016
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Notas 30)	4.208	2.980
Otros ingresos financieros	2.236.479	5.182.302
Modificación de pasivos por limitación de recursos (Nota 19)	-	6.864.825
	2.240.687	12.050.107

El epígrafe de otros ingresos financieros incluye en el año 2017 la activación de gastos financieros en promociones en curso por importe de 2.211 miles de euros.

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

- Un importe de 2.728 miles de euros correspondiente a la diferencia entre el precio de adquisición (30 miles de euros) y el valor nominal del préstamo (2.758 miles de euros) concedido por el socio minoritario a la Sociedad dependiente, Residencial Nuevo Levante, S.L.
- Un importe de 2.342 miles de euros correspondiente al registro por la Sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., de los intereses devengados reconocidos por sentencia judicial en relación con el contencioso mantenido con EGUSA y el Ayuntamiento de Alboraya (ver nota 12).

A continuación, se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2017 y 2016:

	2017	2016
Intereses de préstamos y créditos bancarios	6.304.537	4.141.785
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 30)	7.150	57.021
Otros gastos financieros	31.275	379.516
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 19)	792.598	-
Total coste de endeudamiento	7.135.560	4.578.322

27. 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 2017 y 2016 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

31 de diciembre de 2017

Las sociedades que integran para el ejercicio 2017 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición/ constitución/ inclusión
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Directa	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	B-97.684.146	Directa	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	B-99.005.001	Directa	98,85%	26/09/2013
Quabit Quality Homes, S.L.U.	B-87.426.748	Directa	100,00%	24/11/2015
Quabit Premier, S.L.U.	B-87.483.657	Directa	100,00%	02/02/2016
Quabit Assets, S.A.	A-87.564.126	Directa	100,00%	09/05/2016
Quabit Casares, S.L.U.	B-87.586.004	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	B-87.586.012	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	A-87.094.025	Directa	100,00%	01/10/2016

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición/ constitución/ inclusión
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	B-10.305.143	Indirecta	100,00%	01/01/2017
Global Quabit, S.L.U.	B-87.652.699	Directa	100,00%	01/01/2017
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	B-97.625.008	Directa	100,00%	01/01/2017
Quabit Alcarria, S.L.U.	B-87.810.040	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	B-87.810.570	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	B-87.809.000	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Moncloa, S.L.U.	B-87.820.502	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Sureste, S.L.U.	B-87.820.551	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Hortaleza, S.L.U.	B-87.820.486	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Remate, S.L.U.	B-87.820.528	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	B-87.876.033	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	B-87.876.041	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	B-87.876.058	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	B-87.875.969	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	B-87.875.886	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	B-87.876.025	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	B-87.875.944	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Sup-R6, S.L.U.	B-87.918.082	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	B-87.875.993	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	B-87.918.090	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	B-87.957.734	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	B-87.957.726	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	B-87.957.718	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	B-87.957.700	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Málaga, S.L.U.	B-87.957.692	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Sur, S.L.U.	B-87.957.684	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	B-87.961.330	Indirecta	100,00%	16/11/2017
Global Quabit Norte, S.L.U.	B-87.957.676	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	B-87.957.742	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	B-87.949.343	Directa	90,01%	02/11/2017
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	B-87.956.991	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Alovera, S.L.U.	B-87.956.983	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	B-87.961.322	Indirecta	90,01%	16/11/2017
Quabit El Vado, S.L.U.	B-87.993.556	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Palmaces, S.L.U.	B-87.993.564	Directa	100,00%	28/12/2017

En el año 2017 se han incorporado al Grupo Fiscal Consolidado todas las sociedades nuevas constituidas en el año 2017, las sociedades Global Quabit, S.L.U. y Quabit Aguas Vivas, S.L.U. que fueron adquiridas en el ejercicio 2016 y Residencial Nuevo Levante, S.L.U. que cambió el porcentaje de participación del 60% al 100% en el ejercicio 2016.

31 de diciembre de 2016

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

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

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado consolidado antes de impuestos	(11.991.996)	(11.709.381)
Diferencias permanentes	(17.674.333)	(59.877.167)
Diferencias temporales:		
Márgenes de consolidación	-	(1.307.869)
Correcciones valorativas de plusvalías y plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios 2008	3.839.008	1.144.856
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	212.211	-
Ajuste retrocesión por provisión de cartera	-	3.114.025
Exceso del límite de los gastos financieros deducibles	-	3.022.763
Otros	(3.494.652)	(4.591.812)
Base imponible	(29.109.762)	(70.739.962)

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Variación de impuestos diferidos	209.994	-
Variación de créditos fiscales	26.171.392	20.000.000
	26.381.386	20.000.000

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

Según se indica en la Nota 21, el Grupo presenta en su activo un crédito fiscal total por importe de 58.024 miles de euros (31.853 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El importe total recogido en el activo del Balance de Situación Consolidado adjunto representa sólo una parte de los créditos frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales o permanentes que están pendientes de registrar.

El Grupo ha registrado un ingreso correspondiente a Gasto por impuesto de sociedades por un importe total de 26.381 miles de euros (20.000 miles de euros en el año 2016). Este resultado proviene de. (i) ingreso de 210 miles de euros por variación de impuestos diferidos y (ii) ingreso de 26.171 miles de euros por la activación de créditos fiscales de la Sociedad Dominante.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales del Grupo fiscal de Impuesto de sociedades, cuya matriz es la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Importes en millones de euros	2017	2016
Bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo fiscal (Nota 21)	543	514
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	196	211
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	4	8
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	67	67
Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera	(16)	-
Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones	(13)	-
	781	800

La variación de 19 millones de euros entre 2017 y 2016, se debe a: (i) aumento de bases imponibles negativas por la base imponible negativa generada en el año 2017; (ii) la reducción de la diferencia de fusión pendiente de revertir, tras el ajuste de 14 millones de euros realizado en 2017; (iii) la reducción de la diferencia de fusión asignada a activos, por las ventas realizadas en 2017, (iv) la consideración del ajuste pendiente de reversión del deterioro en valor de participaciones que fue deducido antes del año 2016 y (v) el ajuste positivo a la base imponible por el régimen de neutralidad fiscal en aportaciones no dinerarias.

Régimen especial de aportaciones de activos según lo recogido en el Capítulo VII de la Ley del Impuesto de Sociedades (LIS). Según lo establecido en el artículo 87 de la LIS, las aportaciones de activos en el caso de que el aportante alcance, al menos, el 5% de los fondos propios de la entidad que reciba la aportación, estarán sujetas al régimen especial regulado en dicho capítulo. Por este régimen, las acciones recibidas como consecuencia de una aportación de elementos patrimoniales se valorarán, a efectos fiscales, por el mismo valor fiscal que tenían los elementos patrimoniales aportados. La sociedad que recibe la aportación tomará ese mismo valor fiscal de los bienes aportados, que es el que habrá que considerar en la determinación de las plusvalías en la realización de los bienes a efectos de determinación de la base imponible del impuesto.

Como consecuencia de las operaciones de ampliación de capital por aportaciones no dinerarias realizadas en diciembre de 2017, este régimen especial es aplicable a la aportación no dineraria realizada por Grupo Rayet, S.A. por un importe de 20.833.470 euros. De acuerdo con la información facilitada por Grupo Rayet, S.A., el valor fiscal de los activos aportados es de 7.786.765 euros.

En el año 2017 se ha activado un importe de créditos fiscales de 26.171 miles de euros (20.000 miles de euros en 2016), por lo que a 31 de diciembre de 2017 está recogido en el balance de situación consolidado un importe total de 58.024 miles de euros de euros (30.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El cálculo del importe a activar se ha realizado sobre la base de la actualización del Plan de Negocio del grupo para el periodo 2017-2022, considerando adicionalmente una proyección de la actividad del grupo hasta el año 2024.

Las principales hipótesis utilizadas en estas proyecciones han sido las siguientes:

- a) **Actividad:** La actividad del Grupo en el horizonte del Plan de Negocio se centra en la promoción residencial para venta con ingresos auxiliares procedentes de venta de suelo en cartera y actuaciones como agente urbanizador en aquellos sectores en los que tiene o podría tener un posicionamiento mayoritario.
- b) **Recursos financieros para inversión en suelo:** No se han considerado recursos financieros por operaciones corporativas adicionales a las ya concluidas en el momento de la elaboración del Plan de Negocio.g
- c) **Periodo medio de ejecución de proyectos:** Desde compra de suelo hasta entrega de vivienda, 32 meses (2,67 años).
- d) **Margen medio promoción residencial:** 16%.
- e) **Esquema de financiación de proyectos:** financiación bancaria por el 75%-80% del importe de venta de la

promoción, con una primera disposición que cubriría un 40% del coste de suelo.

f) Tipo de interés de la financiación bancaria (préstamo promotor): 2,5%.

g) Evolución de precios de venta y costes de construcción: se han previsto incrementos anuales similares para las dos variables, en el entorno del 4-5% anual.

h) Objetivo de nuevas inversiones: nuevas inversiones en suelo cuya repercusión sobre precio total de venta esté entre 15% y 30% (es decir, el valor en €/m² de compra de suelo representa el 15-30% sobre el precio final en €/m² de venta)

El potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según lo dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 195 millones de euros, de los cuales, el Grupo tiene reconocidos en su activo un importe de 58 millones de euros.

Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar:

En el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante llevó a cabo una operación de fusión prevista en el artículo 83.1. La operación se acogió al régimen de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el capítulo VIII del Título VII del TRLIS.

Como consecuencia de la fusión que se produjo durante el ejercicio 2008 y de acuerdo con lo establecido en el apartado d) del artículo 93.1 del Real Decreto Legislativo 4/2004, Quabit no disfrutó de beneficios fiscales de los que deba asumir el cumplimiento de requisitos necesarios para continuar aplicando los beneficios fiscales correspondientes.

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 2017 el importe pendiente de revertir de esta diferencia por revaluación asciende a 4 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 veinteaava parte, con excepción de los años 2012, 2013, 2014 y 2015 en los que fue deducible una centésima parte. Al 31 de diciembre de 2017 el importe pendiente de revertir asciende a 196 millones de euros.

28. Ganancias por acción

(a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 15).

	2017	2016
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	14.333.229	8.001.188
Número medio ponderado de acciones en circulación	70.346.185	51.197.028
Resultado básico por acción (euros)	0,2038	0,1563

En aplicación de lo dispuesto en la NIC 33 Ganancias por acción, en el año 2016 se realizó un ajuste retroactivo de las ganancias por acción teniendo en cuenta la agrupación de acciones realizada por la Sociedad Dominante el 12 de mayo de 2016 (Nota 15). Para ello:

- El número medio ponderado de acciones en circulación durante el año 2016 se calculó en base homogénea de títulos equivalentes a los resultantes de la agrupación de acciones.
- En cuanto al número medio ponderado de acciones en circulación a 31 de diciembre de 2015, los títulos negociados se convirtieron a títulos equivalentes en el caso de que la agrupación de acciones hubiera tenido efectos desde 1 de enero de 2015.
- El resultado básico por acción en euros antes de la agrupación de acciones, informado en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2015 era de 0,01 euros por las antiguas 1.519.851.404 número medio ponderado de acciones en circulación en el año 2015.

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. A 31 de diciembre de 2017 existe un efecto por las acciones ordinarias potenciales asociadas a los warrants ejecutables que darían derecho a los titulares a suscribir 2.348.992 nuevas acciones (Ver nota 15.4). Las ganancias diluidas por acción serían 0,20 euros/acción considerando este efecto. A 31 de diciembre de 2016 no existían efectos dilutivos.

29. Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en el punto anterior, la Sociedad se encuentra, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, en curso de resolución de algunas situaciones relativas a su actuación como agente urbanizador, de las que las de mayor relevancia son las siguientes:

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

El Tribunal Supremo en sentencia del 4 de mayo de 2010 declaró la nulidad del acuerdo de aprobación del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara por no justificar el cumplimiento del artículo 30.1b) de la Ley de Costas. La Sociedad 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 y ha sido declarado nulo, por lo que la Sociedad, ha presentado un nuevo Plan parcial cumpliendo con el fallo de las Sentencias, el cual se encuentra actualmente en tramitación.

Una vez se apruebe el Plan Parcial, deberá aprobarse de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, los cuales recogerán el resultado de los distintos procedimientos judiciales así como las obras de urbanización interior como las obras objeto de la retasación de obras de urbanización. Tras las aprobaciones mencionadas la Sociedad podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, cuyo cobro se ha suspendido por el momento. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 3.014 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación adjunto.

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene registrado dentro del pasivo corriente un importe de 2.430 miles de euros, cuya exigibilidad está ligada al buen fin de la liquidación. La Sociedad Dominante considera probable la resolución favorable de esta actuación y no ha registrado deterioro o provisión adicional por esta contingencia.

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

Con fecha 20 enero de 2006, con motivo del concurso convocado por la sociedad Empresa de gestión urbanística y servicios de Alboraya, S.A. (en adelante, Egusa) para la selección de socio para la constitución de una sociedad de naturaleza privada que, junto a Egusa, -participada en un 100% por el Ayuntamiento de Alboraya-, desarrollase la actuación urbanística de la UE-2 del Polígono II de Port Saplaya, del municipio de Alboraya se firmó un contrato entre Egusa y la sociedad filial Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. (GMCB) 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 GMCB 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 GMCB fue adjudicatario de la participación en la actuación urbanística. Dicha Sentencia fue recurrida por Egusa y revocada en Apelación.

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

En virtud del contrato firmado entre Egusa y GMCB se establecían varias causas de resolución de este, 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, GMCB requirió mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascendía a 23.434 miles de euros.

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

En dicha demanda se solicitó:

- (i) La declaración de la procedencia de la resolución, enviada por burofax por GMCB 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 GRCB la cantidad de 23.434.848,50 euros, más los intereses devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014, que ascendían a la cantidad total de 1.287.953,59 euros.
- (iii) La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. y al Ayuntamiento de Alboraya a pagar a GRCB 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., de conformidad con la notificación fehaciente efectuada el 26 de marzo de 2013 del contrato de cesión de derecho de cobro suscrito entre Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. y Banco de Sabadell, S.A. en la misma fecha.
- (iv) La condena a la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. y al Ayuntamiento de Alboraya al pago de las costas del procedimiento.

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

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

Frente a la sentencia de primera instancia, tanto EGUSA como GRCB interpusieron sendos recursos de apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia que, mediante sentencia de 27 de julio de 2017, ha resuelto en el sentido de desestimarlos y confirmar la sentencia de primera instancia.

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

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

La situación actual de los dos procedimientos ejecutivos es la siguiente:

- (i) Ejecución provisional de sentencia: Se encuentran embargados diversos inmuebles titularidad de EGUSA en el municipio de Alboraya. La última actuación data del 2 de enero de 2018, tratándose de una resolución del Juzgado por la que se acuerda: (i) respecto a las cuentas bancarias, alzar el embargo de los saldos bancarios, pues entiende que EGUSA debe preservar la disponibilidad del dinero preciso para su funcionamiento corriente; (ii) practicar una nueva averiguación patrimonial; y (iii) Designar perito tasador para el avalúo de las fincas a efectos de subasta.
- (ii) Ejecución hipotecaria: Se está tramitando ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Moncada. En un primer momento se denegó el despacho de la ejecución si bien, tras instar el correspondiente recurso de apelación, se revocó la resolución del Juzgado de la Instancia que, a posteriori acordó el despacho de ejecución mediante auto de 31 de octubre de 2017. EGUSA se ha opuesto a la ejecución alegando que no concurren causas de ejecución de la hipoteca y, con fecha 3 de enero de 2018, GRCB ha presentado alegaciones a la oposición formulada por EGUSA, en las que ha solicitado la designación de un perito judicial a los efectos de realizar una tasación de mercado de las fincas objeto de la ejecución hipotecaria. El Decreto dictado el 2 de enero de 2018 el Juzgado ha acordado practicar una nueva averiguación patrimonial de EGUSA y la designación de perito tasador para el avalúo de las fincas.

Adicionalmente a los dos procedimientos anteriores, GRCB ha iniciado los trámites para formular una reclamación por responsabilidad patrimonial de la administración frente al Ayuntamiento de Alboraya como

responsable subsidiario de dicha deuda, como paso previo a entablar la correspondiente reclamación por la vía contencioso-administrativa.

En paralelo a estos procedimientos, a finales del 2016 se iniciaron trámites con los representantes de EGUSA y del Ayuntamiento de Alboraya para explorar la negociación de un acuerdo de transacción extrajudicial que pusiese fin a la litis permitiese a la Sociedad desarrollar el sector, negociaciones que se prolongaron durante prácticamente todo el año 2017. Para facilitar dichas negociaciones se solicitó y obtuvo del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valencia el levantamiento del embargo trabado sobre las cuentas bancarias de EGUSA. Tras la interrupción de las negociaciones en diciembre de 2017 sin haber alcanzado un acuerdo definitivo, se han instado por parte de GMEB las actuaciones indicadas anteriormente. En cuanto al plazo estimado para la ejecución de las garantías, resulta difícil hacer una previsión en el momento actual, aunque dado que ya se ha designado perito tasador, se estima que en unos seis meses se podría haber iniciado el trámite de subasta judicial.

Sin perjuicio de todo lo anterior, la Sociedad no ha cerrado definitivamente la vía a un acuerdo transaccional negociado con los representantes de EGUSA y del Ayuntamiento de Alboraya para desarrollar el sector y cobrar a través de los aprovechamientos, que podrían tener un valor significativamente superior al crédito reconocido en la sentencia.

Por lo que respecta a la determinación del valor de mercado, Quabit ha tomado en consideración dos referencias:

- (iii) Por un lado, la hipoteca constituida sobre la finca ofrece un valor de subasta superior al valor de la deuda reconocida.
- (iv) Independientemente de ello, Quabit solicita al valorador de los activos, como informe adicional al informe de valoración de la cartera un informe de valoración de determinados activos bajo hipótesis especiales. En este informe se incluyen aquellos activos que no forman parte de la cartera de Quabit pero sobre los que gira algún compromiso asumido por Quabit o alguna garantía a favor de Quabit.

En estos informes se valoran los activos inmobiliarios subyacentes a estos compromisos o garantías para evaluar si es necesario realizar correcciones valorativas de los activos o pasivos reconocidos en el Balance de Situación Consolidado. Ejemplo de estas situaciones son (i) contratos privados de compra de inmuebles (suelo); (ii) permutas de obras de urbanización por edificabilidad; (iii) activos que garantizan derechos de cobro de Quabit frente a terceros; o (iv) derechos urbanísticos reconocidos pendientes de registro o derechos urbanísticos adquiridos de forma onerosa para el desarrollo de la actividad de agente urbanizador.

BDO Auditores ha realizado un informe de valoración bajo hipótesis especiales asociado a estos activos y referido a 31 de diciembre de 2017. Uno de los activos incluidos en este informe es el suelo de EGUSA que tiene constituida garantía hipotecaria a favor de GMEB. El valor que refleja dicho informe de valoración es un valor superior al de la deuda registrada por GMEB.

La Sociedad Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. tiene registrada la cantidad de 23.434.848,50 euros, correspondientes al importe pendiente de cobro a EGUSA, en la cuenta de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 12 de estas Cuentas Anuales), así como los intereses devengados, 2.341.879,72 euros, de acuerdo con los importes señalados en la sentencia nº 535/2016 de 15 de diciembre de 2016, a la que se hace referencia en párrafos anteriores. Dichos importes se encuentran garantizados con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado como saldo deudor con EGUSA, razón por la que no se ha registrado ningún deterioro asociado a esta cuenta a cobrar.

30.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 2017

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	3.093.560	-	-	-	3.093.560
Activos financieros corrientes (Nota 10)	4.721	48.966.072	8.436.444	-	57.407.237
Deudores comerciales (Nota 12)	720	-	-	-	720
	3.099.001	48.966.072	8.436.444	-	60.501.517
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes (Nota 19)	172.796	1.028	77.500	-	251.324
Remuneraciones pendientes Consejo Administración (Nota 19)	-	-	-	560.000	560.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	2.752.702	-	-	-	2.752.702
	2.925.498	1.028	77.500	560.000	3.564.026

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2016

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	3.089.596	-	-	-	3.089.596
Activos financieros corrientes (Nota 10)	-	48.965.925	8.436.444	-	57.402.369
Deudores comerciales (Nota 12)	720	-	-	-	720
	3.090.316	48.965.925	8.436.444	-	60.492.685
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 19)	858.193	-	-	-	858.193
Pasivos financieros corrientes (Nota 19)	107.281	1.028	-	272.912	381.221
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	808.269	-	-	138.718	946.987
	1.773.743	1.028	-	411.630	2.186.401

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2017 y 2016:

Transacciones con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2017

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	22.429.981	-	-	22.429.981
<i>Aprovisionamientos</i>	22.126.490	-	-	22.126.490
<i>Otros gastos de explotación (Nota 24)</i>	239.665	-	-	239.665
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	63.826	-	-	63.826
Otros ingresos de explotación (Nota 23)	-	-	-	-
Ingresos financieros (Notas 26)	-	4.208	-	4.208
Gastos financieros (Nota 26)	7.150	-	-	7.150
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	1.881.080	1.881.080
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	1.099.802	1.099.802

Transacciones con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2016

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.966.084	-	92.000	2.058.084
<i>Aprovisionamientos</i>	1.657.099	-	-	1.657.099
<i>Otros gastos de explotación (Nota 24)</i>	301.243	-	92.000	393.243
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	7.742	-	-	7.742
Otros ingresos de explotación (Nota 23)	(72.441)	-	-	(72.441)
Ingresos financieros (Notas 26)	-	(2.980)	-	(2.980)
Gastos financieros (Nota 26)	57.021	-	-	57.021
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	870.420	870.420
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	573.384	573.384

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes nominales, antes de considerar correcciones por deterioro.

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

Activos Financieros No Corrientes:

La mayor parte de este saldo, 2.946 miles de euros, corresponde al saldo de la cuenta financiera mantenida con sociedades del Grupo Rayet.

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

resultados consolidados del Grupo dado que la totalidad del importe dado de baja se encontraba deteriorado a 31 de diciembre de 2015 (Nota 10).

Transacciones con partes vinculadas año 2017

Aprovisionamientos:

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

Otros Gastos de explotación:

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

Transacciones con partes vinculadas año 2016

Aprovisionamientos:

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

Otros gastos de explotación:

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

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

Gastos financieros:

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

Compromisos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017

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

- Contratos de prestación de servicios informáticos y de limpieza de oficinas con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U por un importe total comprometido de 169 miles de euros.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 116 viviendas en un solar sito en la avenida del Vado s/n, en la localidad de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 8.675 miles de euros de los cuales se han facturado 6.972 miles de euros durante este ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de 24 viviendas unifamiliares, en la localidad de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 3.611 miles de euros de los cuales se han facturado 2.201 miles de euros durante este ejercicio.
- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 miles de euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de

determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a Quabit Inmobiliaria según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15, de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.

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:

	2017	2016
Retribución al Consejo de Administración (Nota 25)	1.881.083	870.420
	1.881.083	870.420

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 2017 y 2016 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante el año 2017 se ha satisfecho la cantidad de 373 miles de euros a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo. En el año 2016 la cantidad satisfecha fue de 204 miles de euros.

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2017 han ascendido a 1.100 miles de euros (573 miles de euros en 2016). Los importes de 2017 y 2016 recogen únicamente percepciones por retribuciones.

Al cierre del ejercicio 2017 y al igual que en 2016, existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2017, al igual que en 2016, no existían compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2017 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, cuya prima ha ascendido a 219 miles de euros en el año 2017 (202 miles de euros en el año 2016).

31. 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 100% de 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 2017 y 2016 respectivamente al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas.

Nombre	2017						
	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	209.751	-	199.874	-	388
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	0,10%	-	10.580.000	-	7.588.000	-	-
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	70	45.142	-	294	-	-
U.T.E IRIEPAL	70,00%	-	1.169.175	-	1.040.272	-	-

Nombre	2016						
	% participación	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	209.671	-	199.406	-	670
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	0,10%	-	10.580.000	-	7.588.000	11.114.000	8.216.000
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	70	45.142	-	294	-	172
U.T.E IRIEPAL	70,00%	-	1.169.175	-	1.040.272	-	1.851

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.

32. Compromisos

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 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	
	2017	2016
Con vencimiento inferior a un año	712.965	403.815
Con vencimiento entre uno y cinco años	898.146	-
	1.611.111	403.815

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene el Grupo al cierre del ejercicio 2017 son los correspondientes a los alquileres de oficinas en Madrid.

33. Medio ambiente

El Grupo Quabit tiene en cuenta en su actividad promotora habitual, realizada por las sociedades que lo conforman, (Ver Anexo I, II, III y IV), el impacto medioambiental en la ejecución de sus proyectos inmobiliarios, y como consecuencia de esto los Órganos de Gobierno de la Sociedad Dominante consideran que, a 31 de diciembre de 2017, no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de dicha actividad, ni contingencias asociadas a asuntos medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión por riesgos y responsabilidades.

Después de las evaluaciones correspondientes, el Grupo ha determinado no invertir en inmovilizado material ni en activos intangibles destinados a la protección y mejora del medio ambiente a 31 de diciembre de 2017, por no identificarse factores de riesgo que justifiquen realizar inversiones con esta finalidad.

Adicionalmente, el grupo realiza estudios de Impacto Ambiental redactados dentro de los Planeamientos Urbanísticos, así como la Calificación Energética de sus promociones, y aplicación de mejoras energéticas derivadas del Código Técnico de la Edificación (paneles solares, mejora de aislamientos térmicos, etc)

Por último, el Grupo aplica el sello BREEAM (certificado de construcción sostenible líder a nivel mundial, adaptado a la normativa, idioma y práctica constructiva de España desde el año 2010) de forma selectiva en algunas de sus promociones.

34. Hechos posteriores

Con fecha 22 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de la sociedad dominante ha aprobado la emisión de warrants a favor de determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. en relación con la línea de financiación firmada el 1 de diciembre de 2017.

Dichos warrants confieren a sus titulares el derecho a suscribir nuevas acciones de la sociedad dominante en los términos descritos en la nota 19.1.2 de estas cuentas anuales consolidadas.

La sociedad dominante ha iniciado los trámites para otorgar la escritura de emisión de warrants y está previsto que se proceda a la presentación a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en los próximos días.

No se han producido otros hechos significativos a los mencionados expresamente en esta nota desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

35. Honorarios de auditores de cuentas

En la siguiente tabla se detallan los honorarios percibidos por los auditores de cuentas en los años 2017 y 2016.

	2017	2016
Auditoría Cuentas individuales Quabit	130.500	128.000
Auditoría Cuentas Consolidadas Grupo Quabit	104.900	32.000
Auditoría Global Quabit, S.L.	41.250	-
<i>Total honorarios de auditoría</i>	<i>276.650</i>	<i>160.000</i>
Informes de ratios para acreedores financieros	2.500	3.000
Informes de procedimientos acordados contrasplit	-	1.800
Servicios due diligence sobre suelos	310.000	-
<i>Total honorarios por otros servicios</i>	<i>312.500</i>	<i>4.800</i>
Honorarios totales	589.150	164.800

Los honorarios por servicios de due diligence sobre suelos se corresponden con la revisión de la situación de los suelos financiados por las líneas de financiación concedidas por los fondos asesorados por Avenue. La designación la realizan los fondos y el coste es asumido por el grupo.

36. 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	Contratación de obras y construcciones	Contratación por parte de la sociedad El Balcón de las Cañas, S.L.U de los servicios de la empresa Rayet Construcción, S.A. para la construcción en la parcela C1/1 del Sector SP-04, calle Eulalia Abaitúa de Guadalajara.
Rayet Medioambiente, S.L	Contratación de tareas de reparación en obra terminada	Contratación por parte de la Sociedad de los servicios de la empresa Rayet Medioambiente, S.L., para reparar las deficiencias a las que ha resultado condenada la compañía –consistentes, sobre todo en humedades y fisuras- que aquejan al edificio ubicado en la calle Fresneda nº 12-14 de Guadalajara.
Grupo Rayet, S.A.	Compra de suelos	Adquisición por parte de la Sociedad de dos parcelas propiedad de Grupo Rayet, S.A. en el Sector I-15, en concreto las parcelas M14 y U9 de Alovera (Guadalajara).
Grupo Rayet, S.A.	Compra y canje de suelos por acciones	Adquisición por parte de la Sociedad de determinados suelos finalistas propiedad de Grupo Rayet, S.A, satisfaciendo parte del precio en metálico y parte en acciones.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la Participada
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,56%		a	(i)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%		a	(i)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid		98,85%	a	(iv)
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Assets, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U..	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Sup-R6, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	90,01%		a	(i)
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(v)
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(v)
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(v)
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)

Supuesto por el que consolida:

a. La Sociedad Dominante posee la mayoría de los derechos de voto.

Actividad:

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

Sociedad titular de la participación

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ii) Quabit Quality Home, S.L.U.
- (iii) Global Quabit, S.L.U.
- (iv) Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.
- (v) Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

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
Masía 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.

Cotización en Bolsa:

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

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
Programas Actuación de Baleares, S.L.	Valencia	50,00%	a	C

Supuesto por el que consolida:

a. Los acuerdos conjuntos han sido clasificados como negocios conjuntos según lo indicado en la NIIF 11, y se contabilizan por el método de puesta en equivalencia.

Actividad:

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

Auditor:

C No auditada por no estar obligado a ello.

Cotización en Bolsa:

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

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: Hecesa 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. Iriepal)	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 2017

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 22 de febrero de 2018, 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

D^a. Claudia Pickholz

D. Alberto Pérez Lejonaogitia



Quabit
Inmobiliaria

RESULTADOS 2017



**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 DE
QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

<u>1.1- Situación actual y evolución previsible</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Principales magnitudes</u>	
<u>1.2.1. Magnitudes económico-financieras</u>	<u>10</u>
<u>1.2.2. Magnitudes operativas</u>	<u>10</u>
<u>1.3 Estados financieros</u>	
<u>1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2017</u>	<u>12</u>
<u>1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017</u>	<u>13</u>
<u>1.4 Áreas de negocio</u>	
<u>1.4.1. Gestión de suelo</u>	<u>18</u>
<u>1.4.2. Promoción residencial</u>	<u>24</u>
<u>1.4.3. Patrimonio en explotación</u>	<u>28</u>
<u>1.5 Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza</u>	
<u>1.5.1. Evolución de la acción</u>	<u>28</u>
<u>1.5.2. Accionariado</u>	<u>29</u>
<u>1.6 Órganos de Gobierno</u>	<u>29</u>

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

29

3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

30

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

30

5. ACCIONES PROPIAS

30

6. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

30

7. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

30

8. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA.....

30

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1-Hechos significativos del periodo

INTENSA INVERSIÓN EN SUELO EN 2017

- En el año 2017 Grupo Quabit ha cerrado adquisiciones de suelo de uso residencial con una edificabilidad de 526.016 m²t, por un importe de inversión de 160,8 millones de euros.
- Tras estas operaciones el Grupo gestiona, a 31 de diciembre de 2017, 1.029.228 m²t de edificabilidad entre: (1) cartera consolidada (751.726m²t); (2) obras en curso de ejecución (44.602 m²t); (3) operaciones cerradas de compra de suelo en 2017 que se incorporarán a la cartera consolidada próximamente (169.966 m²t) y (4) derechos sobre suelo por garantías (62.934 m²t).
- El número de viviendas estimadas a desarrollar en estos 1.029.228 m²t asciende a 7.500.
- Quabit ha sido adjudicataria, en febrero de 2018, de dos operaciones de compra de suelo en Guadalajara, con una edificabilidad total de 46.670 m²t para la construcción de 359 viviendas y un importe total de inversión de 9.561 miles de euros. A esta fecha están avanzadas otras operaciones de compra de suelo en zonas consideradas prioritarias en el Plan de Negocio 2017-2022, como Madrid, Corredor del Henares y Costa del Sol.

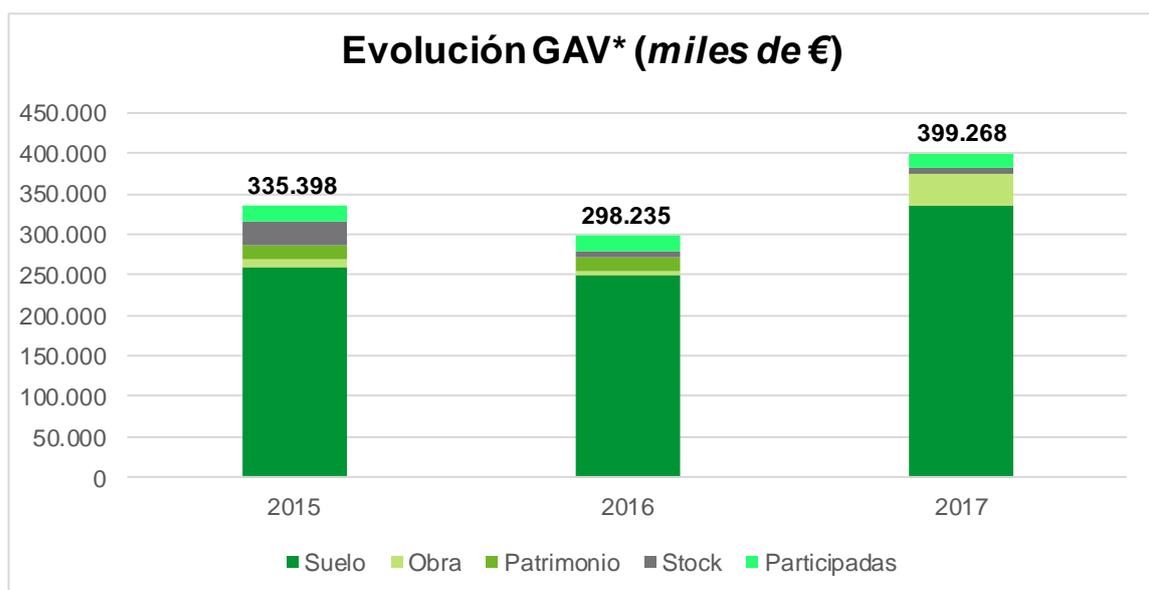
INTENSA ACTIVIDAD PROMOTORA

A 31 de diciembre de 2017, Grupo Quabit tiene en marcha, en distintas fases de ejecución, 42 promociones con un total de 2.551 viviendas y un importe estimado de facturación de 535,7 millones de euros (según se detalla en la página 25 de este Informe).

- Estos proyectos se están desarrollando tanto en suelos ya existentes en la cartera de Quabit a 31.12.2016, como en suelos de los adquiridos en el año 2017.
- La cartera de preventas a 31.12.2017 (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es de 473 viviendas por un importe total de 98 millones de euros.
- A fecha de formulación de este Informe la cartera de preventas es de 538 viviendas por un importe de 110 millones de euros.

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

- El valor de mercado de los activos del Grupo (GAV) a 31 de diciembre de 2017 es de 399 millones de euros.
- La evolución del GAV en los últimos años es la siguiente.



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

La financiación de los proyectos en curso se realiza a través de préstamos promotor. Para los desembolsos asociados a las compras de suelo se han articulado los siguientes mecanismos de financiación:

- Aplicación parcial de los fondos procedentes de las ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias realizadas en el T1 2017 (38,0 millones de euros) y en T4 2017 (28,9 millones de euros).
- Ampliaciones de capital por aportaciones de suelos valorados en 31,6 millones de euros.
- Fondos procedentes de la línea de financiación por 60 millones de euros para compra de suelo, firmada en 2016 con fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. (Avenue).
- Fondos procedentes de una nueva línea de financiación por 40 millones de euros, para compra de suelo, firmada en 2017 con fondos gestionados por Avenue.
- Aplicación parcial de los fondos procedentes del préstamo de 15 millones de euros firmada con fondos liderados por Alpin Equities (Alpin) en octubre de 2017.

EVOLUCIÓN DE DEUDA

- Aumento de la Deuda financiera bruta de un 23,9% en relación con 31.12.2016. La Deuda financiera neta incrementa en un 8%.
- Por un lado, se ha incrementado la deuda por las disposiciones de las líneas de financiación de fondos gestionados por Avenue, el préstamo de Alpin y de los préstamos promotor de las promociones en curso, por un importe total de 89,2 millones de euros. El vencimiento de esta deuda se irá acompasando con las ventas de las viviendas.
- Por otro lado, se está reduciendo la deuda financiera preexistente:
 - Se han realizado pagos de vencimientos de deuda por un total de 14,8 millones de euros, que han llevado aparejados descuentos de deuda (principal e intereses) por un importe total de 16,8 millones de euros. La mayor parte de estos pagos corresponde al pago a SAREB por el 20% del importe neto de gastos obtenido en las ampliaciones de capital dinerarias. Tras estos pagos, el próximo

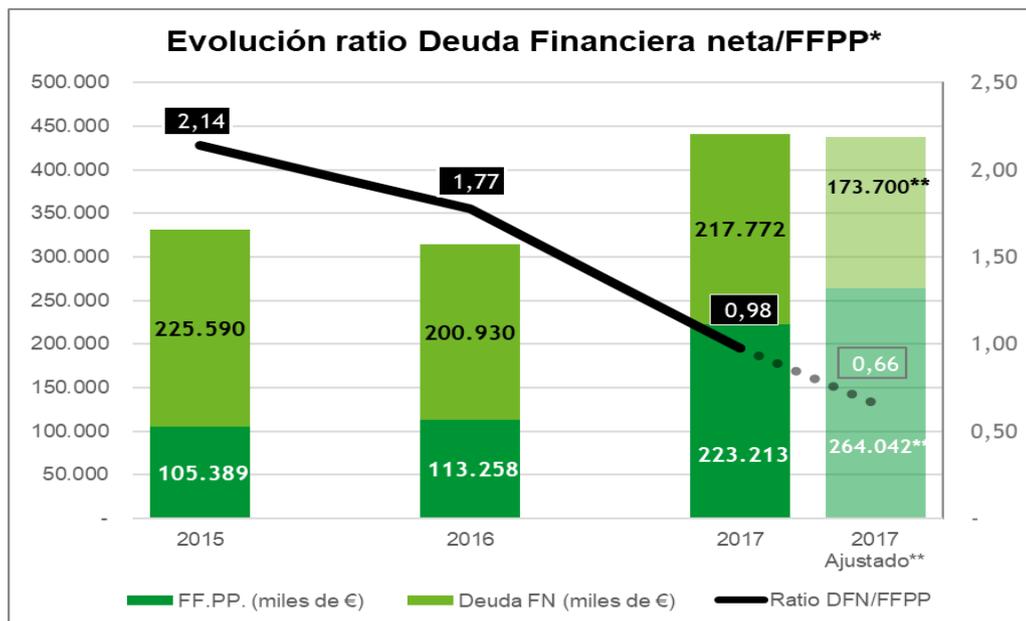
vencimiento de deuda con SAREB será el 31/07/2019 por un importe de 6,2 millones de euros.

- Estos pagos y la renegociación de condiciones con una entidad financiera han supuesto un descuento de deuda por un importe total de 16,8 millones de euros de principal e intereses.
- Adicionalmente, se han novado tres operaciones con una entidad financiera, por un total de 4.000 miles de euros: reducción del tipo de interés al 1%, un calendario de pagos hasta 31/12/2020, pagos del 10% cada uno de los tres primeros años y el 70% restante el 4º año. Se ha realizado en 2017 el primer pago, de 0,4 millones de euros, correspondiente a los intereses devengados hasta la fecha de firma del acuerdo.
- Se ha cancelado deuda mediante venta de stock o daciones en pago por un importe de 15,0 millones de euros.

ESTRUCTURA FINANCIERO PATRIMONIAL

La financiación de las inversiones del año se ha realizado con un esquema de financiación recursos ajenos/fondos propios que ha mejorado las ratios de estructura financiera del Grupo:

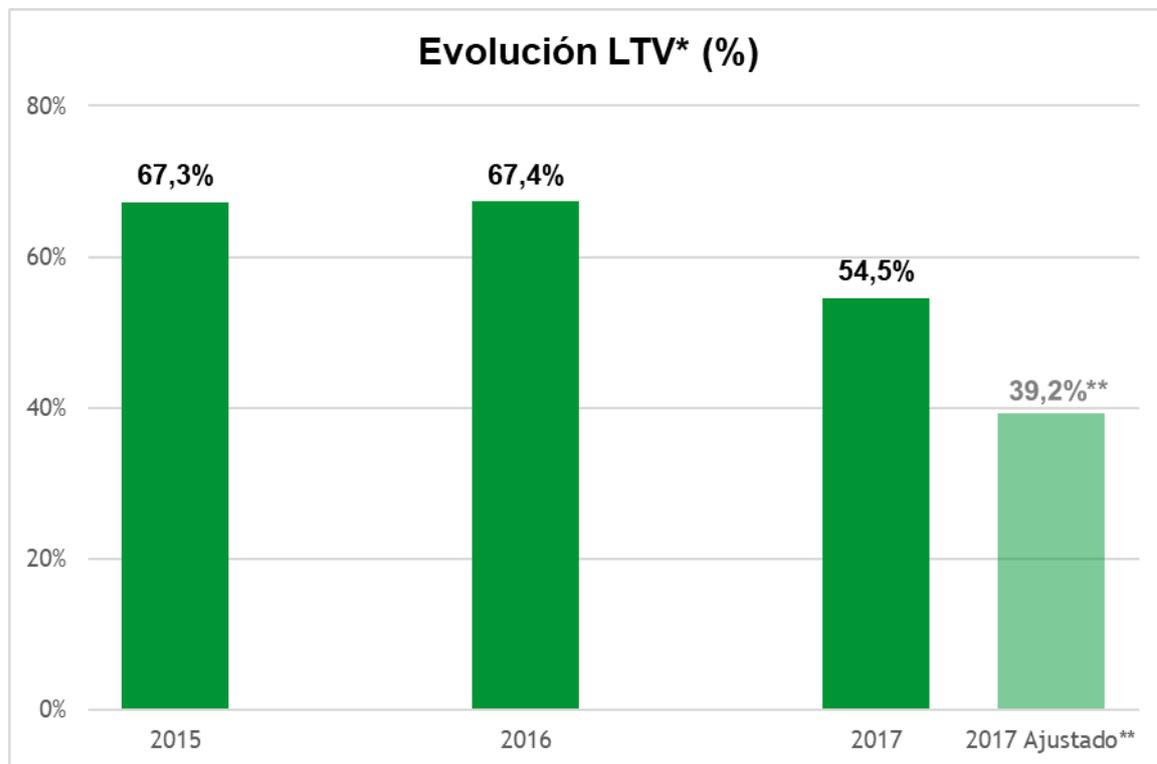
- Reducción del ratio Deuda Financiera Neta/Fondos Propios (DFN/FFPP)



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

(**)2017 ajustado: Deuda financiera neta menos descuentos de deuda (44.072 miles de euros) que se aplicarán según el calendario de pagos acordado.

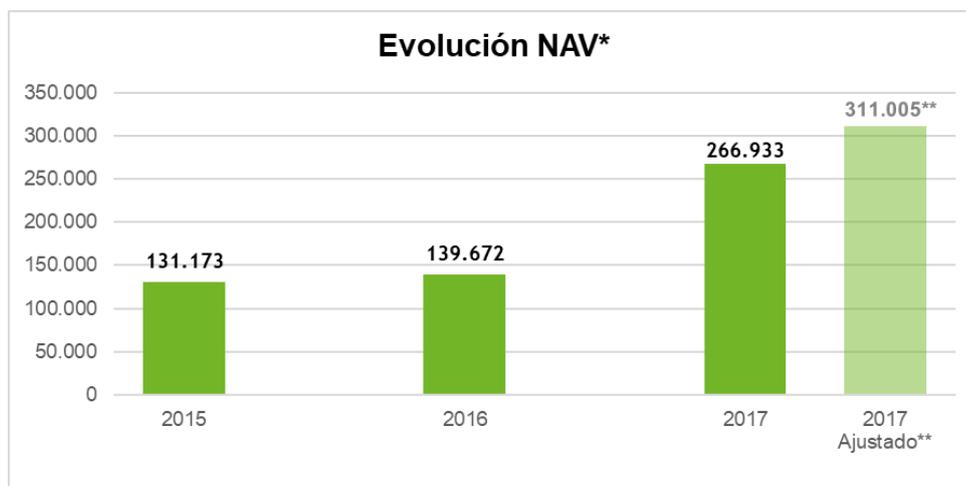
- Reducción del ratio Loan to Value (LTV)



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

(**)2017 ajustado: LTV ajustado con los descuentos de deuda (44.072 miles de euros) que se aplicarán según el calendario de pagos acordado.

- Incremento en el año 2017 de un 91% del Net Asset Value (NAV)



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

(**)2017 ajustado: NAV ajustado considerando los descuentos de deuda (44.072 miles de euros) que se aplicarán según el calendario de pagos acordado.

- Balance reforzado con palancas de valor

A continuación se ofrece un Balance ajustado, considerando los impactos que sobre el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017 tendrían:

- El registro de los descuentos de deuda acordados con los acreedores financieros que están pendientes de registro (44.072 miles de euros).
- El registro de los créditos fiscales no activados a 31 de diciembre de 2017 (137.226 miles de euros).

<i>(En miles de euros)</i>				
ACTIVO	31/12/2017	Quitas de deuda	Crédito Fiscal	Ajustado 31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Inmovilizado y otros activos no corrientes	20.893	-	-	20.893
Activos por impuestos diferidos	60.246	-	137.226	197.472
Total activo no corriente	81.139	-	137.226	218.365
ACTIVO CORRIENTE:				
Existencias	349.063	-	-	349.063
Otros	98.097	-	-	98.097
Total activo corriente	447.160	-	-	447.160
TOTAL ACTIVO	528.299	-	137.226	665.525

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2017	Quitas de deuda	Crédito Fiscal	Ajustado 31/12/2017
PATRIMONIO NETO:				
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	223.213	44.072	137.226	404.511
Intereses minoritarios	3.243	-	-	3.243
Total patrimonio neto	226.456	44.072	137.226	407.754
PASIVO NO CORRIENTE:				
Deudas con entidades de crédito	15.472	-	-	15.472
Otros	12.025	-	-	12.025
Total pasivo no corriente	27.497	-	-	27.497
PASIVO CORRIENTE:				
Deudas con entidades de crédito	239.456	(44.072)	-	195.384
Otros	34.890	-	-	34.890
Total pasivo corriente	274.346	(44.072)	-	230.274
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	528.299	-	137.226	665.525

RESULTADOS DEL AÑO 2017

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

<i>(en miles de euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	5.701	32.773	(82,6%)
EBITDA (*)	(7.301)	(19.605)	62,8%
Resultado Financiero	(4.593)	7.472	(161,5%)
Resultado Antes de Impuestos	(11.992)	(12.245)	2,1%
Resultado Neto	14.389	7.755	85,5%
- Atribuible Sociedad Dominante	14.333	8.001	79,1%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	56	(246)	122,8%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

- La cifra de negocio disminuye. Una vez que se ha conseguido reducir el stock de producto terminado en los años anteriores (quedaban 19 unidades a 31 de diciembre de 2016) la cifra de negocio del año 2017 viene dada por ventas selectivas de suelo y de parte de las viviendas restantes en stock. La cifra de negocio acumulada del ejercicio 2016 correspondía principalmente a una dación en pago a una entidad financiera.
- El beneficio neto es positivo en 14.389 miles de euros, con un aumento del 86% en relación con el año 2016. Este resultado es consecuencia del registro de los descuentos de deuda y de la activación de créditos fiscales. Este resultado no recoge ningún beneficio de las nuevas promociones, ya que el resultado de las mismas se contabilizará en el momento de la entrega de las viviendas (no se contabilizan ventas ni resultados durante el desarrollo de la promoción).
- Grupo Quabit ha creado en 2017 la base de su cifra de negocio y de sus resultados de explotación de los próximos años:
 - Con el nivel de ejecución actual del plan de inversiones Quabit asegura contar con una cartera de suelo en la que poder construir casi 7.500 viviendas.
 - A 31 de diciembre hay promociones en marcha en distintas fases de ejecución por un total de 2.551 viviendas. Está previsto que a finales del año 2018 el Grupo termine con una cartera comercial de 3.000 viviendas.
 - A 31 de diciembre de 2017, 5 de estas promociones (302 viviendas) están en fase de construcción y está prevista la entrega de 4 de ellas (215 viviendas) en el año 2018.
 - La cartera de preventas (reservas más contratos firmados) de las promociones en comercialización asciende, a 31 de diciembre de 2017, a 473 viviendas con un importe total de 98,0 millones de euros.
- Las quitas de deuda pendientes de aplicar (44,1 millones de euros) y los créditos fiscales pendientes de activar (137 millones de euros) ofrecen potencial de generación de beneficios tanto en el 2018 como en los próximos años.
- Quabit ha publicado en noviembre de 2017 la actualización de su Plan de Negocio 2017-2022 con la reconsideración al alza de las previsiones planteadas en la versión publicada en enero de 2017.

GOBIERNO CORPORATIVO

- El 28 de junio de 2017 se celebró la Junta General de Accionistas en la que se aprobaron todas las propuestas de acuerdo presentadas en la convocatoria.
- El 15 de noviembre de 2017 se celebró Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se aprobaron todas las propuestas de acuerdo presentadas en la convocatoria.

RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

- La Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017 acordó la retribución a los accionistas mediante una ampliación de capital liberada contra Reservas en la proporción de una acción nueva por cada 20 acciones. Las nuevas acciones comenzaron a cotizar en agosto de 2017.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

- Grupo Quabit ha reforzado durante el año su estructura organizativa para afrontar con éxito y máximo rendimiento el salto cualitativo que supone esta etapa de crecimiento. La plantilla total se ha incrementado en 14 personas (de 40 a 54) en el año 2017, incorporando puestos de relevancia en la gestión: un Secretario General, un Director de Negocio, un Director Comercial y un Director Técnico.

1.2-Principales magnitudes

1.2.1.- Magnitudes económico-financieras

Endeudamiento financiero Consolidado

<i>(en miles de euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	15.472	13.784	12,2%
Deudas con entidades de crédito corriente	239.456	192.000	24,7%
TOTAL DEUDA BRUTA	254.928	205.784	23,9%
Tesorería y Equivalentes	(37.156)	(4.854)	665,5%
TOTAL DEUDA NETA	217.772	200.930	8,4%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

1.2.2.- Magnitudes operativas

Promoción Residencial (unidades)	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	320	367	(12,8%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	6	234	(97,4%)
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	473	159	197,5%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	13	19	(31,6%)

(1) Preventas del periodo: Reservas y contratos (netos de anulaciones) firmados durante el periodo.

(2) Escrituras del periodo: Entregas de viviendas.

(3) Cartera de preventas: Reservas y contratos de viviendas a entregar en el futuro (tanto de obra terminada como de promociones en comercialización) a una fecha determinada.

(4) Stock de viviendas terminadas: Viviendas terminadas (con o sin reserva o contrato).

Detalle de la cifra de negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Gestión de suelo	4.038	3.680	9,7%
Promoción Residencial	1.344	28.693	(95,3%)
Patrimonio en Explotación	318	389	(18,2%)
Otros	0	11	(97,7%)
TOTAL	5.701	32.773	(82,6%)

Detalle de Existencias

Detalle de Existencias (en miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Suelo	303.161	222.547	36,2%
Promoción en curso	36.956	4.572	708,3%
Promociones terminadas	5.712	8.013	(28,7%)
Anticipos a proveedores	2.415	336	619,5%
Otras	819	819	0,0%
Valor neto contable	349.063	236.287	47,7%

Valor de mercado de los activos (GAV)

<i>(En miles de euros)</i>	2015	2016	2017
Suelo	258.031	248.209	334.459
Obras en curso	10.289	5.178	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	18.870	18.350	862
Stock	28.643	8.196	6.254
Sociedades participadas	19.565	18.303	17.435
Total valor de activos	335.398	298.235	399.268

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

1.3-Estados financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2017

<i>(en miles de euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	5.701	32.773	(82,6%)
Aprovisionamientos	(9.867)	(79.584)	(87,6%)
Otros ingresos de explotación	19.706	12.739	54,7%
Variación de las provisiones de tráfico	1.311	27.543	(95,2%)
Gastos de personal	(5.401)	(3.226)	67,4%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(91)	(100)	N.A.
Amortización	(80)	(69)	15,9%
Otros gastos de explotación	(14.800)	(9.211)	60,7%
Resultados por venta de inmovilizado	(21)	11	(290,9%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(3.839)	(550)	N.A.
Resultado de explotación	(7.381)	(19.674)	62,5%
EBITDA	(7.301)	(19.605)	62,8%
Resultado financiero neto	(4.593)	7.472	(161,5%)
Resultado de inversiones en asociadas	(18)	(41)	56,1%
Resultados antes de impuestos	(11.992)	(12.245)	2,1%
Impuestos	26.381	20.000	31,9%
Resultado neto	14.389	7.755	85,5%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	14.333	8.001	79,1%
Intereses minoritarios	56	(246)	122,8%

La estructura de la Cuenta de Resultados es la previsible (y prevista en el plan de negocio 2017-2021 y en su actualización 2017-2022):

Resultado de explotación: Dada la cartera actual de proyectos del Grupo, formada por proyectos iniciados a finales del año 2016 y en el transcurso del año 2017, la Cuenta de Resultados no ha reflejado los avances de las promociones, dado que tanto la cifra de negocio como el beneficio sólo se registran en el momento en que se produce la entrega de viviendas, tras un periodo de 2 a 3 años. Como consecuencia de esta situación, el EBITDA de 2017 recoge solamente resultados operativos de las ventas selectivas de suelo que, una vez deducidos los gastos de explotación, determinan un EBITDA negativo. Este EBITDA negativo se corrige parcialmente por el efecto positivo de las quitas de deuda (recogidas en Otros ingresos de explotación), que se van consolidando con el pago de la deuda según calendario. Estos descuentos de deuda se seguirán produciendo en los próximos años. A fecha 31 de diciembre de 2017 los descuentos de deuda pendientes de aplicar ascienden a 44.072 miles de euros de principal (se aplicará condonación, adicionalmente, a los intereses devengados por esta deuda).

Resultado neto: Por otro lado, el Resultado neto recoge un resultado positivo por el efecto de la activación de créditos fiscales, que, en el año 2017 ha supuesto un ingreso por Impuesto de Sociedades de 26.381 miles de euros. El importe de la activación se determina de forma paulatina, a final de cada ejercicio, evaluando el nivel de cumplimiento del Plan de Negocio y teniendo en consideración los nuevos proyectos puestos en marcha y su capacidad de generar resultados positivos que podrán beneficiarse de dichos créditos fiscales. A 31 de diciembre de 2017, los créditos fiscales pendientes de activación ascienden a 137 millones de euros.

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2017

(en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2017	31/12/2016	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	81.139	72.882	11,3%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	349.063	236.287	47,7%
Otros	98.097	46.835	109,5%
Total activo corriente	447.160	283.122	57,9%
TOTAL ACTIVO	528.299	356.004	48,4%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2017	31/12/2016	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	223.213	113.258	97,1%
Intereses minoritarios	3.243	83	3.807,2%
Total patrimonio neto	226.456	113.341	99,8%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	15.472	13.784	12,2%
Otros	12.025	6.661	80,5%
Total pasivo no corriente	27.497	20.445	34,5%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	239.456	192.000	24,7%
Otros	34.890	30.218	15,5%
Total pasivo corriente	274.346	222.218	23,5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	528.299	356.004	48,4%

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo no corriente (+8,3 millones de euros)

Incremento neto debido fundamentalmente a dos efectos de signo contrario:

- Incremento de los activos por impuesto diferido por activación de créditos fiscales: + 26,1 millones de euros.
- Disminución de las inversiones inmobiliarias por venta de un inmueble en alquiler: - 17,5 millones de euros.

Activo corriente (+164,0 millones de euros)

Incrementos debidos a:

Existencias: (+ 112,8 millones de euros)

La evolución de las distintas partidas de Existencias es la siguiente:

<i>(En miles de euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Suelo	303.161	222.547	36,2%
Promoción en curso	36.956	4.572	708,3%
Promociones terminadas	5.712	8.013	(28,7%)
Anticipos a proveedores	2.415	336	619,5%
Otras	819	819	0,0%
Valor neto contable	349.063	236.287	47,7%

Aumentan las existencias en suelo y en anticipos de proveedores por las operaciones de compra del año 2017. Aumentan las promociones en curso por el traspaso del coste del suelo de las 4 promociones iniciadas en el año 2017 y por los costes de las obras de edificación de las 5 obras en curso (las 4 iniciadas en 2017 más la iniciada en 2016).

Las promociones terminadas corresponden al stock, que sigue disminuyendo por las ventas.

Administraciones públicas deudoras (+16,9 millones de euros)

IVA soportado en las adquisiciones de suelo pendiente de la devolución por parte de la AEAT.

Efectivo y otros activos líquidos (+32,3 millones de euros)

Patrimonio neto: (+113,1 millones de euros):

Ampliaciones de capital: +100,4 millones de euros

Resultado del ejercicio: + 14,4 millones de euros

Otras variaciones: - 1,7 millones de euros

Evolución del capital social

	Número de Acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	53.041.338	26.520.669	57.885.786	84.406.455
Ampliación de capital 14 de marzo de 2017	20.560.470	10.280.235	27.756.634	38.036.869
Ampliación de capital liberada 8 de agosto de 2017	3.677.871	1.838.935	-	1.838.935
Ampliación de capital 12 de diciembre de 2017	1.800.285	900.143	2.700.428	3.600.571
Ampliación de capital 12 de diciembre de 2017	3.562.500	1.781.250	5.343.750	7.125.000
Ampliación de capital 12 de diciembre de 2017	10.416.734	5.208.367	15.625.103	20.833.470
Ampliación de capital 28 de diciembre de 2017	17.575.000	8.787.500	20.211.250	28.998.750
Saldo al 31 de diciembre de 2017	110.634.198	55.317.099	129.522.951	184.840.050

Las ampliaciones de capital realizadas en el año han sido:

- Con desembolso en efectivo, las de 14 de marzo y 28 de diciembre de 2017.
- Mediante aportaciones no dinerarias, las realizadas el 12 de diciembre.
- Ampliación de capital liberada contra reservas, la de fecha 8 de agosto de 2017.

Pasivo. Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades financieras suponen el 84,46% del pasivo del Grupo. A continuación, se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017 comparada con la de cierre del ejercicio 2016:

<i>(en miles de euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	15.472	13.784	12,2%
Deudas con entidades de crédito corriente	239.456	192.000	24,7%
TOTAL DEUDA BRUTA	254.928	205.784	23,9%
Tesorería y Equivalentes	(37.156)	(4.854)	665,5%
TOTAL DEUDA NETA	217.772	200.930	8,4%

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

Movimientos de la deuda durante el año 2017

(En miles de Euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2016	205.784
Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas	12.977
Disposiciones Avenue I	38.225
Disposiciones Avenue II	23.062
Disposiciones Alpin	15.000
Ajuste deuda a coste amortizado	(325)
Amortizaciones de vencimientos	(14.790)
Cancelaciones por descuentos de deuda	(16.793)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(14.998)
Intereses devengados	5.993
Ajustes pasivo a valor razonable	793
Saldo a 31 de diciembre de 2017	254.928

Disposiciones:

- Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas: Corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso, de compras de suelo y de IVA.
-
- Disposiciones Avenue I: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2017 de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros concedida por fondos asesorados por Avenue. Esta línea se firmó el 28 de diciembre de 2016. La finalidad de los fondos es la adquisición de suelo.

- Disposiciones Avenue II: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2017 en el tramo de préstamo senior de la línea de financiación de hasta 40 millones de euros concedida por fondos asesorados por Avenue. Esta línea se firmó el 1 de diciembre de 2017. La finalidad de los fondos es la adquisición de suelo.
- Disposiciones Alpin: Disposición (nominal sin comisiones) del préstamo concedido por fondos gestionados por Alpin Equities. Este préstamo se firmó el 5 de octubre de 2017. La finalidad de los fondos es la adquisición de suelo y financiación de coste de arranque de las promociones.
- Ajuste de deuda a coste amortizado: Efecto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto neto de incrementar el nominal dispuesto con las comisiones cargadas y acumuladas al importe del préstamo y descontar del mismo el efecto de esas comisiones, así como las ya pagadas.

Amortizaciones de vencimientos:

Corresponde, en su mayor parte (12.692 miles de euros), a la amortización anticipada, asociada a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas por Quabit en el año 2017, de deuda de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

Cancelaciones por descuento de deuda

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

Cancelaciones por ventas y daciones en pago

- Cancelación de deuda con una entidad financiera, por importe de 13.568 miles de euros, mediante la entrega de un inmueble en alquiler.
- Cancelación de deuda asociada a suelos y producto terminado, coincidiendo con el momento de la venta de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 1.430 miles de euros.

Ajuste pasivo a valor razonable: Ajuste de valor razonable de la deuda con cláusula de limitación de recurso.

Estructura de la deuda a 31 de diciembre de 2017

Composición de la deuda (miles de euros)

	2018	2019	2020	2021 y posteriores	Total
Deuda con limitación de recurso	16.871	-	-	-	16.871
Quitas asociadas a calendario de pagos	494	3.068	4.885	35.626	44.072
Deuda a cancelar por la venta de los activos	17.155	-	-	-	17.155
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	4.375	-	-	-	4.375
Préstamo Alpin Equities	3.610	5.983	5.879	-	15.472
Línea Avenue I	2.503	-	36.991	-	39.495
Línea Avenue II	-	-	-	23.302	23.302
Deuda a atender según calendario de pagos	905	6.658	13.298	73.325	94.186
Total	45.913	15.709	61.054	132.252	254.928

- Deuda por importe de 16.871 miles de euros correspondiente a 3 entidades tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso, por los que Quabit puede cancelar la deuda entregando los activos que la garantizan. El valor neto contable de los activos que garantizan esta deuda (existencias, fundamentalmente) es de 29.269 miles de euros.

- Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por importe de 132.337 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 89.058 miles de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos, por importe de 43.279 miles de euros, se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos. En la siguiente tabla se recoge el calendario de pagos ordinarios, una vez recogido el efecto de las amortizaciones anticipadas realizadas hasta la fecha:

Vencimiento	Amortización (Miles de €)
31 de julio 2018	-
31 de julio 2019	6.154
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	57.904
Total	89.058

Quabit deberá destinar a la amortización anticipada de dicha deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y el 20% de los importes netos de gastos que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Durante el año 2017 se han realizado amortizaciones anticipadas por un importe de 12.692 miles de euros, asociadas a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas en marzo y diciembre de 2017.

- Para la deuda por importe de 367 miles de euros correspondiente a una entidad financiera, se ha establecido un calendario de pagos por un importe total de 186 miles de euros en los años 2018 y 2019. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 181 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro.

- Para la deuda con otra entidad financiera por un importe total de 1.496 miles de euros, está establecido un calendario de pagos totales de 884 miles de euros, entre los años 2018 y 2022. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 612 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro.

- Deuda con otras entidades financieras: deuda por importe de 4.056 miles de euros con calendario de pagos asociado.

- Deuda por importe de 4.094 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan.

- Deuda por importe de 13.061 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o suelo asociados a promociones en curso de ejecución, se irá cancelando en el momento que se produzca la venta de las viviendas de las promociones que financian. Está prevista la entrega de estas promociones en el año 2018.

- Préstamo IVA: deuda por importe de 4.375 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo. Esta deuda se cancelará automáticamente con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.

- Préstamo de Alpin por importe de 15.472 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 31 de diciembre de 2017): El calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en

las sociedades dependientes cuyas acciones han quedado pignoradas a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo.

- Líneas Avenue I y Avenue II por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 39.495 y 23.302 miles de euros tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas.

1.4- Áreas de negocio

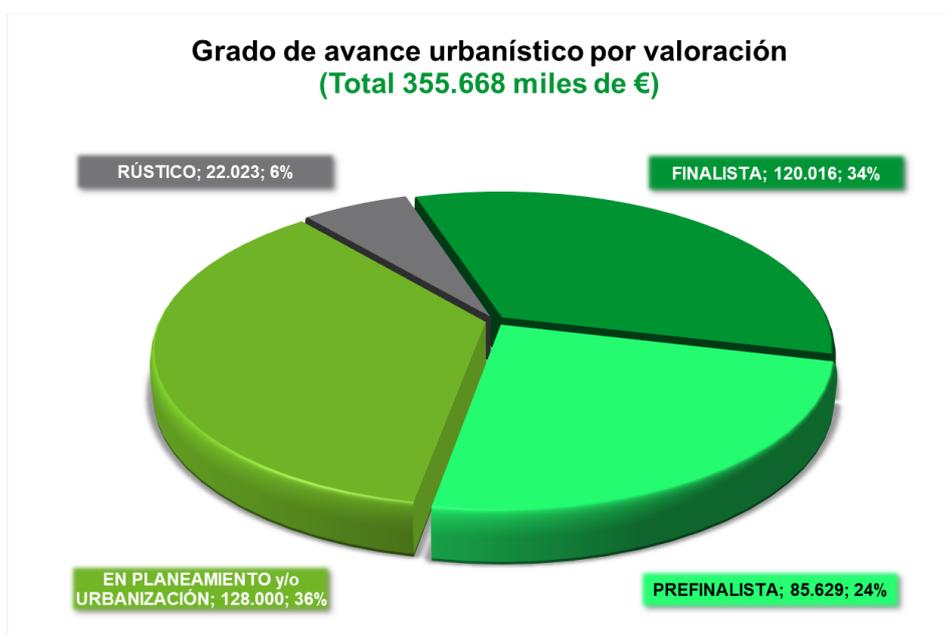
1.4.1.- Gestión de suelo

Cartera de Suelo

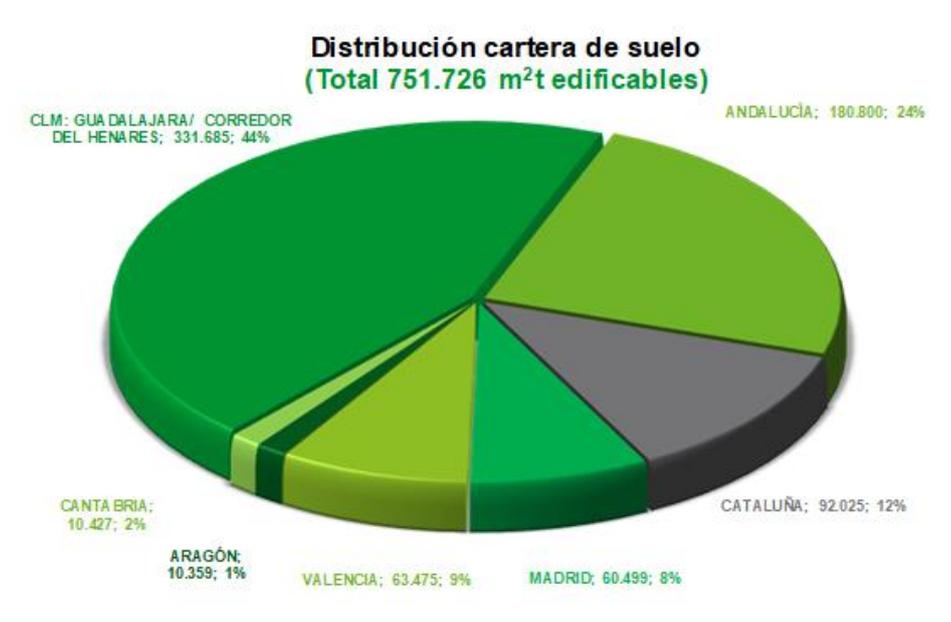
El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2017. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2017, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,75 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2017, de 355,7 millones de euros.

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

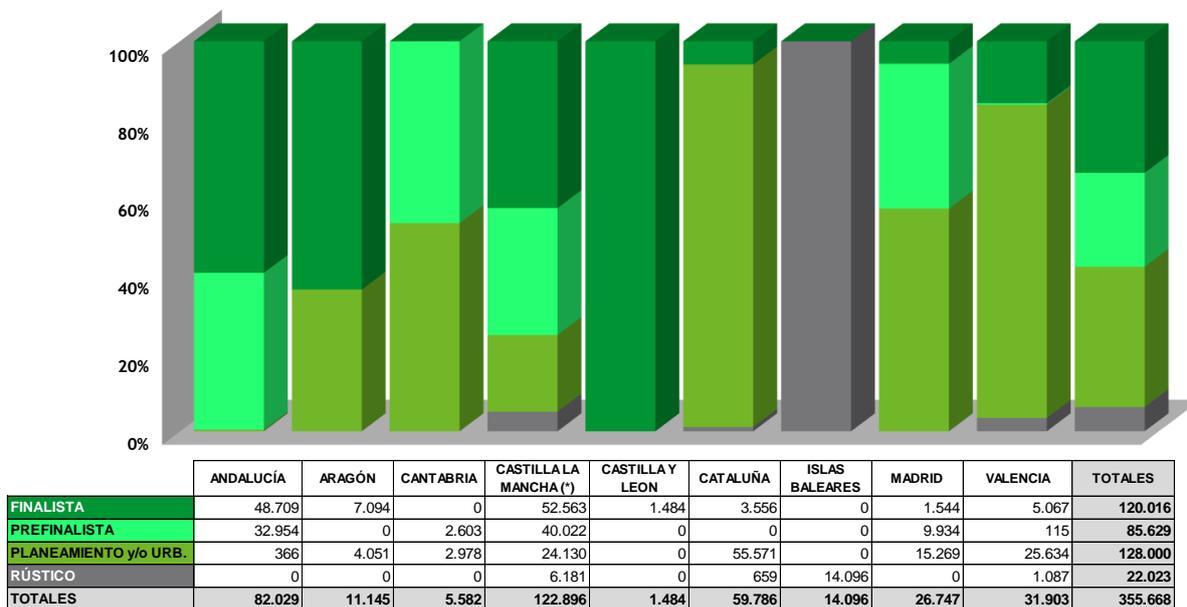
- Suelo rústico: su clasificación no se encuentra destinada al desarrollo urbanístico.
- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos en que los instrumentos de planeamiento se encuentran en tramitación/aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo prefinalista: suelos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



Se trata de una cartera de suelo diversificada en cuanto a su localización geográfica, como muestran los siguientes gráficos:



Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (en miles de €)



(*) Guadalajara y Corredor del Henares

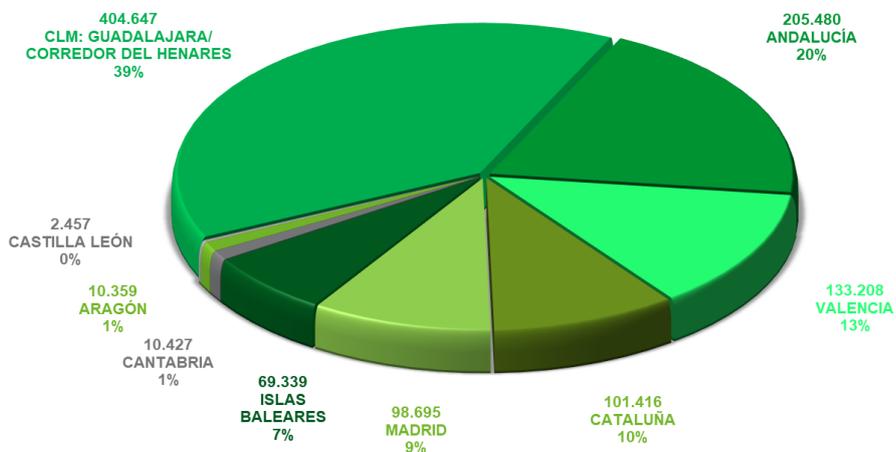
Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 que corresponde a dichos suelos:

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

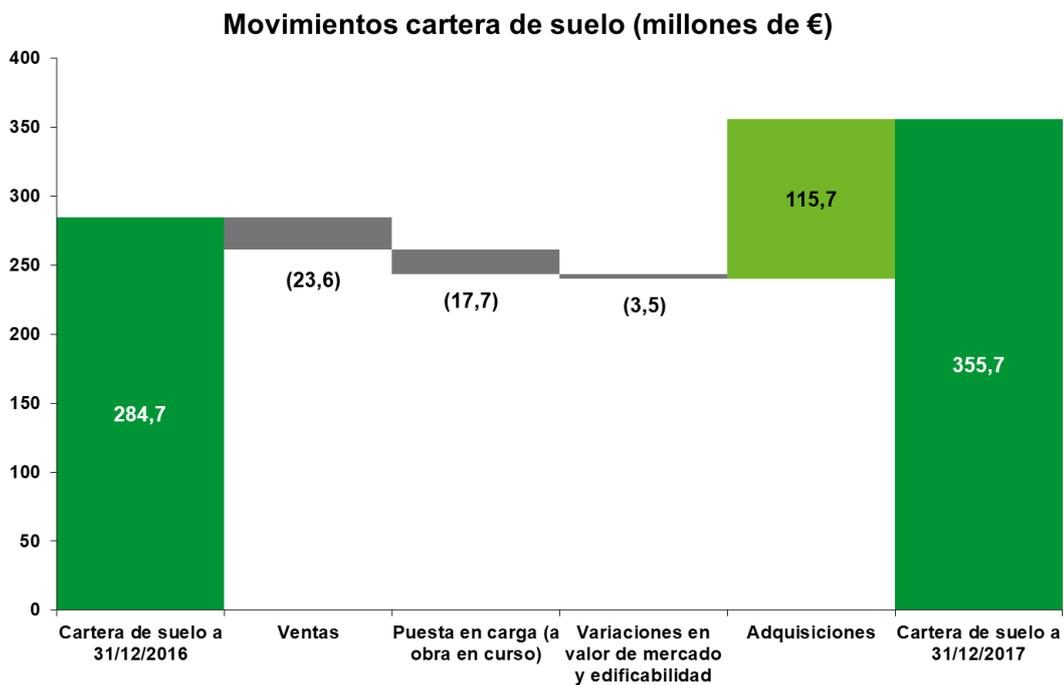
La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 232.900 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 169.966 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión).

Sumando estos 232.900 m²t a los 751.726 m²t de la cartera de suelo consolidada y añadiendo la edificabilidad asociada a los proyectos en curso (44.602 m²t), el Grupo gestiona actualmente una cartera de activos con una edificabilidad total de 1.029.228 m²t. En el siguiente gráfico se recoge la distribución geográfica de esa cartera de activos en gestión:

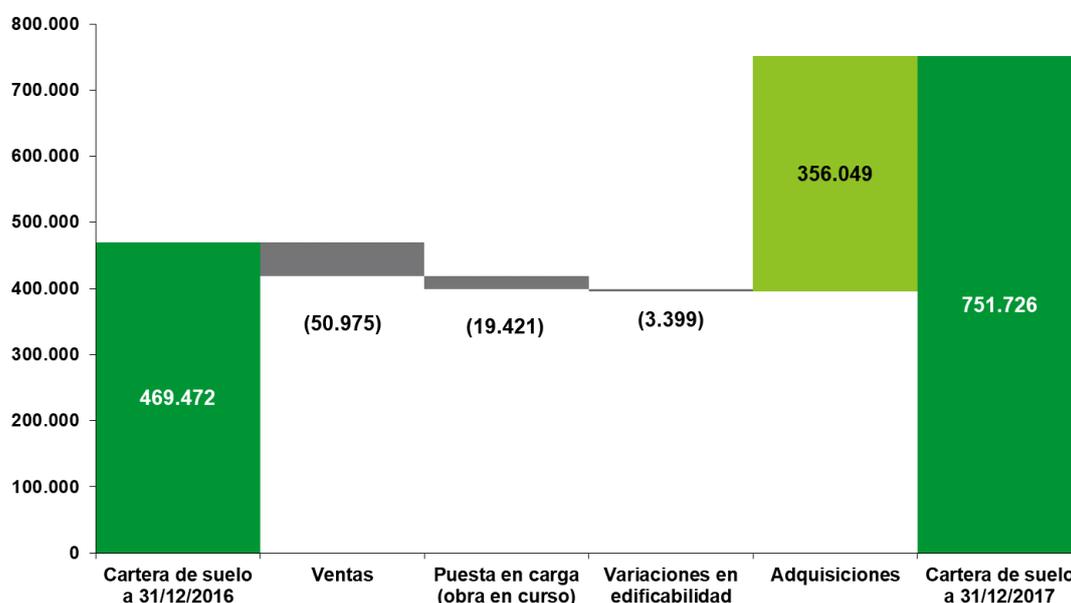
Distribución de suelo en gestión
Total 1.029.228 m²t edificables



Movimientos de la cartera de suelo



Movimientos cartera de suelo (m²t)



Ventas de suelo

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

Puesta en carga

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

Variaciones en valor de mercado y edificabilidad:

Variaciones en la edificabilidad (m²t) y de valor de mercado.

Adquisiciones:

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

Nuevas Inversiones en 2017. Compras de suelo

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

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

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

Los suelos que están pendientes de su escrituración e integración en la cartera de suelo totalizan 169.966 m².

1.4.2.- Promoción residencial

Evolución del stock de vivienda terminada

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2017 ha sido la siguiente:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2016 (unidades)	19
Viviendas terminadas en el 2017 (Unidades)	-
Viviendas entregadas en el 2017 (Unidades)	(6)
Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2017 (unidades)	13

De las 13 unidades que componen el stock, 6 corresponden a la promoción S-2 en Guadalajara (Castilla La Mancha), 1 unidad a Vallecas y 6 a Villaverde, ambas en la Comunidad de Madrid.

Promociones en comercialización

Las promociones con comercialización iniciada o prevista se encuentran en distintas situaciones:

- Obras iniciadas: la construcción de la edificación ha comenzado.
- En comercialización: con formalización de reservas y/o contratos de venta.
- Pre-comercialización: existe información básica de ventas (como tipologías o calidades) y se genera lista de espera de clientes antes de pasar a la fase de comercialización.
- Diseño: anteproyecto en desarrollo de planta y fachadas, según el programa de necesidades creado por la compañía en base a los análisis de mercado de oferta y demanda.

El detalle de las promociones y su actividad comercial se observa en la siguiente tabla:

Detalle de promociones

Promoción	Número de viviendas Total Promoción	Viviendas con preventa a 21/02/2018 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)(3)	Situación
Quabit Las Cañas GUADALAJARA	24	21	5.532	6.447	Obras iniciadas
Quabit Aguas Vivas Fase 1 V.P. GUADALAJARA	116	105	12.968	15.321	Obras iniciadas
Quabit Las Lomas MADRID	12	10	12.201	14.749	Obras iniciadas
Quabit Casares Golf Fases 1 y 2 MÁLAGA	87	38	9.063	23.792	Obras iniciadas en la Fase 1
Quabit Sant Feliu BARCELONA	63	62	18.032	18.525	Obras iniciadas
Subtotal - Obras Iniciadas	302	236	57.796	78.835	
Quabit Style Fase 1 GUADALAJARA	64	22	4.663	12.716	En comercialización - Inicio obras en marzo
Quabit Aguas Vivas 2 V.P. GUADALAJARA	196	78	11.039	29.656	En comercialización - Inicio obras en marzo
Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 1 GUADALAJARA	76	20	2.777	14.025	En comercialización - Inicio obras en marzo
Quabit Torrejón V.P. Fase 1 MADRID	51	36	4.205	7.695	En comercialización - Inicio obras en marzo
Quabit La Peñuela Fase 1 MADRID	11	9	1.740	2.196	En comercialización - Inicio obras en marzo
Quabit Riverside MÁLAGA	75	8	2.519	27.074	En comercialización - Inicio obras en marzo
Los Caprichos de Quabit Las Suertes GUADALAJARA	24	4	985	5.850	En comercialización
Quabit Torrejón V.P. Fase 2 MADRID	45	14	1.600	6.530	En comercialización
Quabit El Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	102	30	5.909	19.998	En comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	34	5	1.362	9.551	En comercialización
Quabit Altair MÁLAGA	32	12	3.535	8.726	En comercialización
Quabit Hacienda de la Torre Fase 1 MÁLAGA	110	33	6.463	21.164	En comercialización
Quabit Los pedregales Fase 1 MÁLAGA	63	22	3.475	10.652	En comercialización
Quabit Collection ZARAGOZA	36	9	1.997	10.875	En comercialización
Subtotal - En comercialización	919	302	52.269	186.708	
Quabit Siglo XXI GUADALAJARA	87	-	-	17.143	Pre-comercialización
Quabit La Peñuela Fase 2 MADRID	24	-	-	4.480	Pre-comercialización
Quabit El Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	101	-	-	19.802	Pre-comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	43	-	-	12.079	Pre-comercialización

Continúa en la página siguiente >>

Promoción	Número de viviendas Total Promoción	Viviendas con preventa a 21/02/2018 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)(3)	Situación
Quabit Hacienda de la Torre Fase 2 MÁLAGA	62	-	-	12.820	Pre-comercialización
Quabit Cala de Mijas MÁLAGA	77	-	-	15.098	Pre-comercialización
Quabit Unifamiliar MÁLAGA	30	-	-	7.485	Pre-comercialización
Subtotal - Pre-comercialización	424	-	-	88.907	
Quabit Style Fase 2 GUADALAJARA	42	-	-	8.562	Diseño
Quabit Aguas Vivas 3 GUADALAJARA	193	-	-	31.864	Diseño
Quabit Cabanillas Bloque GUADALAJARA	23	-	-	2.768	Diseño
Quabit Cabanillas Unifamiliar GUADALAJARA	27	-	-	5.670	Diseño
Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 2 GUADALAJARA	92	-	-	19.280	Diseño
Quabit Torrejón V.P. Fase 3 MADRID	15	-	-	2.303	Diseño
Quabit La Peñuela Fase 3 MADRID	57	-	-	11.679	Diseño
Quabit San Agustín Guadalix MADRID	90	-	-	23.697	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 3 MÁLAGA	68	-	-	12.509	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 4 MÁLAGA	62	-	-	11.531	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 5 MÁLAGA	29	-	-	5.445	Diseño
Quabit Los pedregales Fase 2 MÁLAGA	56	-	-	10.405	Diseño
Quabit Los pedregales Fase 3 MÁLAGA	25	-	-	4.300	Diseño
Quabit Casares Golf Fase 3 MÁLAGA	49	-	-	13.178	Diseño
Quabit Eugenio Gross MÁLAGA	28	-	-	6.975	Diseño
Quabit SUP-R6 MÁLAGA	50	-	-	11.052	Diseño
Subtotal - Diseño	906	-	-	181.216	
TOTAL	2.551	538	110.065	535.666	

(1) Preventas = Reservas + contratos de compraventa.

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

(3) Facturación estimada.

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

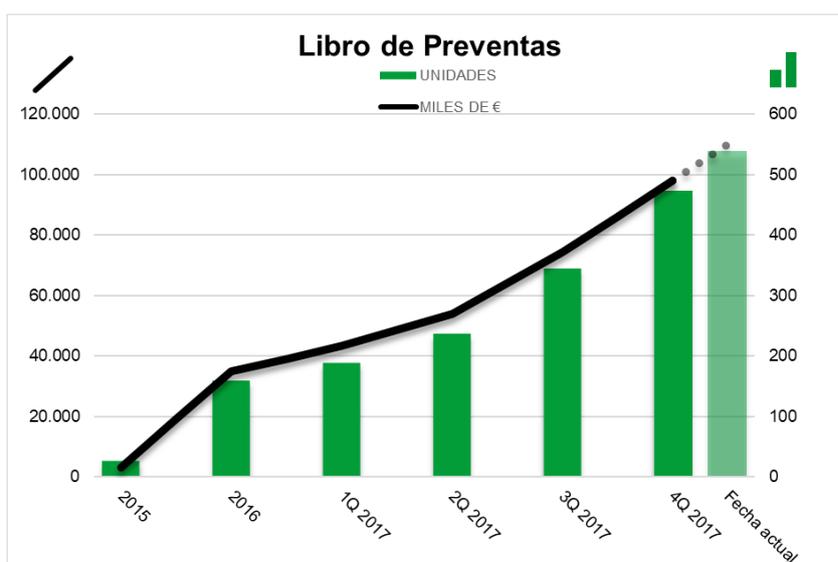
A lo largo del año 2017 Grupo Quabit ha puesto en comercialización 14 nuevas promociones por un total de 919 viviendas. Estas promociones son: Quabit Style (viviendas en altura de altas calidades en Guadalajara), Quabit Aguas Vivas 2 V.P. (viviendas de protección oficial en Guadalajara), Parque Residencial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

La tipología de producto incluye viviendas desde 89 mil euros a 1,3 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara, Corredor del Henares o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol. Todas ellas tienen acuerdos para financiar los costes de la promoción.

Adicionalmente, hay 7 promociones en pre-comercialización (424 viviendas) y 16 promociones en diseño (906 viviendas).

Con ello, la cartera de proyectos residenciales de Grupo Quabit a 31 de diciembre de 2017 está compuesta por un total de 2.551 viviendas, con una facturación estimada de 535,7 millones de euros, que se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas.

Cartera de preventas



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

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2016	159
Preventas netas del periodo	320
Escrituras del periodo	(6)
Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2017	473

El importe de venta total de estas 473 unidades preventadas es de 97.991 miles de euros, de las cuales 256 se encuentran reservadas y 217 con contrato.

1.4.3.- 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. Quabit ha vendido este edificio en el año 2017 y actualmente no tiene ningún inmueble en explotación en régimen de alquiler.

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

1.5.1.- Evolución de la acción

Quabit Inmobiliaria, S.A. forma parte del índice Ibex Small Cap y del índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid, y la evolución de estos índices durante el período fue la siguiente:

- el índice nacional Ibex Small Cap cerró a 30 de diciembre de 2017 en 5.006,20 puntos y ha aumentado en el año 2017 en un 31,44%.
- el índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid cerró a 30 de diciembre de 2017 en 619,98 puntos, con un incremento del 10,50%.

El Ibex-35 se ha incrementado en un 7,40% durante el año, cerrando en 10.043,90 puntos.

La cotización de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha evolucionado desde 1,93 euros a 30 de diciembre de 2016 hasta los 1,88 euros a 29 de diciembre de 2017, lo que representa una disminución del 2,59% durante dicho periodo.

En la siguiente tabla se recogen los parámetros más relevantes del comportamiento del valor en este periodo:

Índices	29/12/2017	30/12/2016	Var. % 2017
Ibex 35	10.043,90	9.352,10	7,40%
Servicios Financieros e Inmobiliarios	619,98	561,08	10,50%
Ibex Small Cap	6.580,20	5.006,20	31,44%

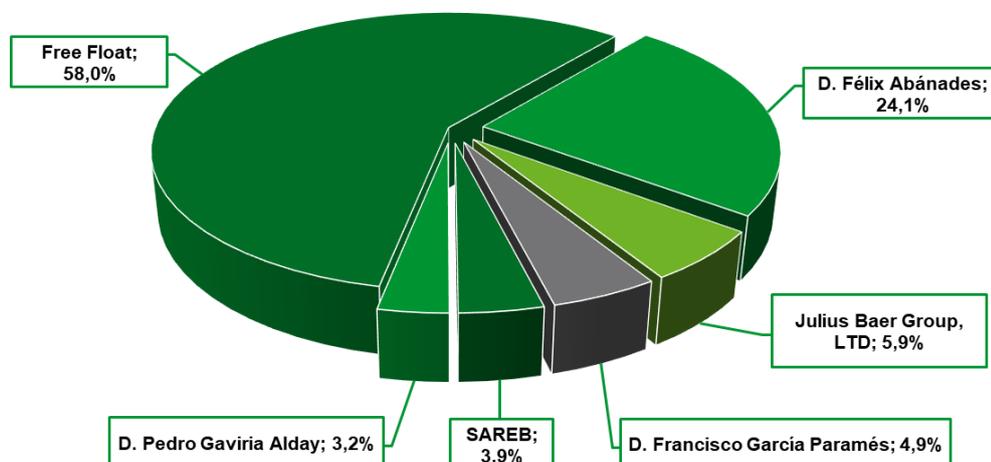
Fuente: Infobolsa

Evolución Bursátil de 30/12/2016 a 29/12/2017	
Cotización al cierre 30/12/2016 (€/acción)	1,9300
Cotización al cierre 29/12/2017 (€/acción)	1,8800
% Variación	(2,59 %)
Capitalización bursátil al cierre a 29/12/2017 (€)	207.992.292
Cotización máx. cierre (€/acción)	2,8410
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,4470
Cotización media ponderada (€/acción)	2,1960
Volumen medio diario de contratación (títulos)	623.844
Títulos negociados en el periodo	159.080.223
Volumen medio diario de contratación (€)	1.369.961
Efectivo negociado en el periodo (€)	349.271.004
Número total de acciones a 29/12/2017	110.634.198

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

1.5.2.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado a 31 de diciembre de 2017:



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 (CNMV) hasta el 31 de diciembre de 2017 y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha.

1.6- Órganos de Gobierno

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	Comisión de Nombramientos, y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	n.a.	n.a.
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	Presidente	Vocal
D. Alberto Pérez Lejonaogitia	Consejero Dominical	Vocal	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal	Presidenta
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2017.

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

Con fecha 22 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de la sociedad dominante ha aprobado la emisión de warrants a favor de determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. en relación con la línea de financiación firmada el 1 de diciembre de 2017.

Dichos warrants confieren a sus titulares el derecho a suscribir nuevas acciones que le permitirán alcanzar hasta un 2,80% del capital social de la Sociedad resultante tras el ejercicio del derecho de la totalidad de dichos warrants mediante suscripción de hasta un máximo de 2.828.069 nuevas acciones adicionales en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 euros/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 euros/acción. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 30 de noviembre de 2021.

La sociedad dominante ha iniciado los trámites para otorgar la escritura de emisión de warrants y está previsto que se proceda a la presentación a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en los próximos días.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

5. ACCIONES PROPIAS

Movimientos de la autocartera

En la siguiente tabla se recogen los movimientos de la autocartera durante el año 2017:

	Número de Acciones		
	Autocartera	Contrato de liquidez	Total Acciones
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2016	24.200	126.523	150.723
-Compras realizadas	2.058.642	436.030	2.494.672
-Ventas realizadas	(2.015.540)	(562.553)	(2.578.093)
-Reducción de capital 12/05/2017	72.319	-	72.319
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2017	139.621	-	139.621

6. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

La información requerida según 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) y en la página web de Quabit Inmobiliaria, S.A. (www.grupoquabit.com)

8. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Aprobación de la política general de Responsabilidad Social Corporativa

La Sociedad Dominante publica, a través de su página web (www.gupoquabit.com), su política general de Responsabilidad Social Corporativa y la memoria anual de actividades en esta materia.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Informe de Gestión Consolidado elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "Directrices ESMA"), y que han entrado en vigor el 3 de julio de 2017.

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

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

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

Ratios de estructura financiera		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
		Descripción	(En miles de euros)	
			31/12/2017	31/12/2016
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(7.381)	(19.674)
		Amortización	80	69
		EBITDA	(7.301)	(19.605)
Fondos Propios	Es el patrimonio neto según los estados financieros menos los intereses minoritarios.		31/12/2017	31/12/2016
		Total patrimonio neto	226.456	113.341
		Menos: intereses minoritarios	3.243	83
		Fondos propios	223.213	113.258
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		31/12/2017	31/12/2016
		Deudas con ent. De crédito - No corriente	15.472	13.784
		Deudas con ent. De crédito - Corriente	239.456	192.000
		Deuda financiera bruta	254.928	205.784
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes		31/12/2017	31/12/2016
		Deuda financiera bruta	254.928	205.784
		Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(37.156)	(4.854)
		Deuda financiera neta	298.028	248.519
GAV consolidado	Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los activos inmobiliarios (existencias, inversiones inmobiliarias y edificaciones o terrenos del inmovilizado material) propiedad de QUABIT y sus sociedades dependientes y de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta que cuentan con activos inmobiliarios. El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
Loan to value	Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
NAV	Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio Neto del Grupo QUABIT más el importe de plusvalías tácitas de los activos de las sociedades dependientes del Grupo Consolidado y las plusvalías tácitas de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
Valor de mercado de los activos gestionados	Es el valor bruto de mercado de los activos de Quabit más el valor de mercado de los activos de las sociedades en que participa multiplicado por el porcentaje de participación. Este valor bruto de mercado es determinado por el valorador independiente en los informes anuales.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		

Valor de mercado de los activos gestionados (En miles de euros)	-	2017	2016	2015
Suelo		358.847	284.728	316.146
Obras en curso		40.258	5.178	11.109
Patrimonio		862	18.350	22.420
Stock		6.254	8.202	28.610
Otros derechos sobre suelos no consolidados		55.913	56.251	67.441
		462.134	372.709	445.726

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

Net Assets Value (NAV) (En miles de euros)	2017	2016	2015
Patrimonio Neto Consolidado	226.456	113.341	105.714
(+) Plusvalías tácitas en activos:			
Existencias	35.717	22.112	19.223
Inversiones en instrumentos de patrimonio	4.760	4.218	6.236
NAV en base consolidado	266.933	139.672	131.173

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	A96911482
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

POETA JOAN MARAGALL (ANTES DENOMINADA CAPITAN HAYA) N° 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
22/12/2017	55.317.099,00	110.634.198	110.634.198

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
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA	4.267.740	0	3,86%
GRUPO RAYET, S.A.U.	19.971.649	0	18,05%
ONDOBIDE, S.A.-PEDRO GAVIRIA ALDAY	3.562.500	0	3,22%
AZ MULIASSET SUBFUND, COBAS IBERIA FI Y OTROS FONDOS-FRANCISCO GARCÍA PARAMÉS	5.454.363	0	4,93%
RESTABLO INVERSIONES, S.L.U	5.020.590	0	4,54%
KAIROS INTERNATIONAL SICAV Y KAIROS PEGASUS, S.A.-JULIUS BAER GROUP, LTD	6.551.361	0	5,92%

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
DON JUAN JOSE GALIANO FRIAS-MARTIBALSA, S.L.	30/03/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA	11/12/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
AZ MULIASSET SUBFUND, COBAS IBERIA FI Y OTROS FONDOS-FRANCISCO GARCÍA PARAMÉS	28/12/2017	Se ha superado el 5% del capital Social
ONDOBIDE, S.A.-PEDRO GAVIRIA ALDAY	12/12/2017	Se ha superado el 3% del capital Social
KAIROS INTERNATIONAL SICAV Y KAIROS PEGASUS, S.A.-JULIUS BAER GROUP, LTD	28/12/2017	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	792.624	25.858.422	24,09%
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	35.915	0	0,03%

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 JORGE CALVET SPINATSCH	220	0	0,00%
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	366	0	0,00%

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	RESTABLO INVERSIONES, S.L.U	5.020.590
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	19.971.649
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	866.183

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	24,12%
--	--------

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 2017 se recoge en la Nota 30 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017. El importe total de servicios y suministros prestados por sociedades filiales de Grupo Rayet, SAU a Quabit Inmobiliaria, S.A. asciende a 240 miles de euros y los servicios corresponden a varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpieza de oficinas.

Nombre o denominación social relacionados
GRUPO RAYET, S.A.U.
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

El detalle de las transacciones realizadas durante el año 2017 se recoge en la Nota 30 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017. En el año 2017 Quabit Inmobiliaria, S.A. ha adquirido, mediante compra, suelo propiedad de Grupo Rayet, SAU por un importe de 12.861 miles de euros. Adicionalmente, Grupo Rayet, SAU ha suscrito una ampliación de capital de Quabit Inmobiliaria, S.A. mediante aportaciones no dinerarias de suelo por un importe de 20.833 miles de euros.

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 2017 se recoge en la Nota 30 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017. En el año 2017 varias filiales de Grupo Rayet S.A.U. han realizado trabajos de repasos y reparaciones valorados en 91 miles de euros en promociones terminadas propiedad de varias sociedades filiales de Quabit Inmobiliaria, S.A.

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 2017 se recoge en la Nota 30 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017. En el año 2017 una sociedad filial ha realizado suministros de equipamientos informáticos a Quabit Inmobiliaria, S.A., por un importe de 64 miles de euros.

Nombre o denominación social relacionados
GRUPO RAYET, S.A.U.
QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El detalle de las transacciones realizadas durante el año 2017 se recoge en la Nota 30 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017. El importe de los servicios prestados por sociedades filiales de Grupo Rayet S.A.U. a Quabit Aguas Vivas, S.L. asciende a 6.972 miles de euros y corresponden a contratos de ejecución de obras de edificación.

Nombre o denominación social relacionados
GRUPO RAYET, S.A.U.
QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El detalle de las transacciones realizadas durante el año 2017 se recoge en la Nota 30 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017. El importe de los intereses de cuentas financieras favorables a sociedades filiales de Grupo Rayet, S.A.U. con Quabit Aguas Vivas, S.L. asciende a 4 miles de euros y corresponde a remuneración de cuentas financieras asociadas a la compra del suelo propiedad de esta sociedad.

Nombre o denominación social relacionados
GRUPO RAYET, S.A.U.
EL BalcÓN DE LAS CAÑAS, S.L.U

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El detalle de las transacciones realizadas durante el año 2017 se recoge en la Nota 30 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017. El importe de los servicios prestados por sociedades filiales de Grupo Rayet S.A.U. a El Balcón de las Cañas, S.L.U asciende a 2.201 miles de euros y corresponden a contratos de ejecución de obras de edificación.

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 2017 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

Observaciones

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
139.621	0	0,14%

(*) 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 28 de junio de 2017, adoptó en su punto Quinto del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

5.1 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, permuta, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.
- c) Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 148 c) de la Ley de Sociedades de Capital, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la Sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas.
- d) La adquisición, comprendidas las acciones que la Sociedad, o la persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de aquélla, hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, podrá realizarse siempre que no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles. A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.
- e) El Informe de Gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) El precio de adquisición o valor de la contraprestación por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y un máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.

El plazo de vigencia de la presente autorización será de cinco años a partir del día de adopción de este acuerdo.

5.2 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 Tercero de la presente Junta, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

5.3 Autorizar a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital, para adquirir mediante compraventa o cualquier otro título oneroso, las acciones de la Sociedad, en los mismos términos y con los mismos límites de este acuerdo.

5.4 Sustituir y dejar sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de accionistas de 26 de junio de 2014.

5.5 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 no Consejero o en la Vicesecretaria no Consejera 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	58,00

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 reservan 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, 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	
14/04/2016	26,78%	15,02%	0,00%	0,00%	41,80%
28/06/2017	29,20%	6,35%	0,00%	0,00%	35,55%
15/11/2017	29,76%	7,47%	0,00%	0,00%	37,23%

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. (donde además fue el Presidente y Consejero Delegado) y en ORANGE, S.A., Consejo en el que sigue participando en la actualidad. Socio fundador de Jenner Renewables, S.L.

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. En la actualidad ocupa el cargo de consejera independiente, además de en la propia Sociedad, en Corporación Financiera Alba, S.A.

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.

Ninguno

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 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
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%	50,00%
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%	25,00%

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.

Dichas medidas se encuentran igualmente contempladas en el apartado 4 de la Política de Selección de Candidatos a Consejero, aprobada por la Sociedad en fecha 6 de julio de 2016.

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 2017, 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. En el año 2017 no ha habido ninguna petición formal de presencia en el Consejo procedente de accionistas con dicha participación accionarial.

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	QUABIT ASSETS, S.A.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	BULWIN INVESTMENTS SOCIMI, S.A.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PREMIER, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CASARES, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SANT FELIU, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT, S.L.U	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	GLOBAL QUABIT DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	CONSEJERO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT EL VADO, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PALMACES, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 1, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 2, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 3, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 1, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 2, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 3, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT REMATE LAS CAÑAS, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SUP-R6, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES GUADALIX, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES SAN LAMBERTO, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALCARRIA, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CORREDOR HENARES, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT DISTRITO CENTRO, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT HORTALEZA, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SURESTE, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT REMATE, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MONCLOA, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA FASE 1, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA CENTAURO, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL TERCERA FASE, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL FASE CUATRO, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT MÁLAGA, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT NORTE, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT LAS LOMAS DE FLAMENCO, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALOVERA, S.L.U	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MENORCA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, 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:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	CORPORACIÓN FINANCIERA ALBA. S.A.	CONSEJERO

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)	1.881
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
DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN	ALTO DIRECTIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.100
---	-------

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
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	PROMOCIONES GUADALAJARA 88, S.A.	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

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

Como en años anteriores, el proceso de autoevaluación de las actividades llevadas a cabo por el Consejo de Administración resulta muy positivo para hacer un profundo análisis interno e intentar continuar con una buena y responsable gestión de la compañía por parte de los miembros del órgano de administración.

Fruto de dicho análisis se creó en 2016 la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa con el objetivo de supervisar la implementación de las políticas de responsabilidad social corporativa, igualdad y conciliación, y comunicación y contactos con accionistas. Salvo por lo que respecta a la puesta en marcha de dicha Comisión, la autoevaluación del Consejo no ha dado lugar a otros cambios importantes en la organización interna o procedimientos aplicables a las actividades del Consejo.

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 CNR, 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."

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 citado Índice 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 del Código Unificado de las Sociedades Cotizadas publicado el pasado año 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, así como la valoración del funcionamiento del Consejo, presencia, permanencia, elección, participación, y actividad regular de Consejeros Independientes, remuneración de los Consejeros, proxy advisors, comisiones consultivas, etc.

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 ha contado con los servicios de ningún consultor externo, sin embargo, no se descarta hacerlo en los próximos años.

A efectos de proceder a la evaluación del funcionamiento del trienio 2015-2017 se ha solicitado la colaboración tanto de MERCER como de WILLIS TOWER WATSON para que colaboren en el proceso en calidad de Consultores Externos.

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.

Como resultado de los servicios prestados por la consultora MERCER durante el ejercicio 2017 (esto es, realización de un Benchmarking de Mercado en relación con los CEO's en España, y análisis de puestos y funciones críticas), la Sociedad ha abogado a la citada consultora un total de 29.900 euros.

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, procurarán 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	15
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	12
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	11
COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	2

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	15
% 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.

Igualmente, la Sociedad tiene aprobada una Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores institucionales y Asesores de voto al objeto de procurar tutelar, proteger y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas, de los inversores institucionales y de los mercados en general en el marco de la defensa del interés social.

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)	8	310	318
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	1,00%	52,00%	53,00%

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	10	10
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	83,30%	83,30%

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. En este sentido, durante el ejercicio 2017 se ha facilitado información a los Consejeros en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y de novedades en relación con la Ley de Auditoría y la Comisión de Auditoría.

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

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, entre otros supuestos, en los siguientes casos:

- Cuando se vean incurso 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 que estaban vigentes en el ejercicio 2017, se establecía como causa de vencimiento anticipado de los tramos de liquidez concedidos por algunas entidades financiadoras, 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 del accionista de referencia, adquiera el control de la Sociedad, entendiéndose por control lo recogido en el artículo 42 del Código de Comercio.

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 y Secretario del Consejo de Administración

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.

Acuerdo contractual con el Secretario consistente en una indemnización de una (1) anualidad de su salario bruto fijo y variable, así como la parte proporcional de sus Stock Options, en caso de finalización por la Sociedad sin justa causa, o por cambio de control.

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 JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical

% 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, que ha seguido en suspenso durante 2017.

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

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.

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. 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. Las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión se detallan la Memoria Anual que se publica anualmente en la página web de la 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	6

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	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.

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. 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. Las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión se detallan la Memoria Anual que se publica anualmente en la página web de la compañía.

COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% 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.

La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa es un órgano interno permanente, con funciones consultivas y facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, que está presidida por la Consejera Independiente D^a Claudia Pickholz, y en el que participan como vocales las personas que en cada caso ostenten la Dirección General de Negocios, la Dirección de Recursos Humanos y la Dirección de Comunicación.

La Comisión podrá solicitar la presencia en sus reuniones de otros directivos o personal de la sociedad que juzgue conveniente, podrá contar con la presencia de las personas que ocupen el cargo de Secretario o Vicesecretario del Consejo, a efectos de que presten su asesoramiento y levanten acta de las reuniones. Entre sus competencias estarán las siguientes:

- La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad y de las políticas corporativas adoptadas por el consejo, haciendo especial hincapié en la prevención de conductas ilegales.
- La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas a través del impulso y control de cumplimiento del Plan de comunicación con accionistas e inversores. En él se contienen las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con accionistas, empleados y proveedores.
- 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; el seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento; y la revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés y en especial de la política de igualdad, diversidad y conciliación.
- 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, así como 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.

Las actuaciones más importantes durante el ejercicio 2017 se han referido principalmente a la revisión y validación del informe de seguimiento de la implantación del Plan de Igualdad en la compañía, así como a la revisión sobre el cumplimiento, seguimiento e implementación de la política de comunicación y contactos con accionistas, inversores y asesores de voto de la 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 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría	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 2017 no ha habido modificaciones en relación con dicho reglamento, el cual se encuentra disponible en el domicilio social de la compañía. Finalmente, dado que esta Comisión sigue en suspenso no se ha elaborado ningún informe anual sobre las actividades de la misma.

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. 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.

Durante el ejercicio 2017 no se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración.

Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Auditoría durante el ejercicio anterior.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

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.

Durante el ejercicio 2017 no se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración.

Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio anterior.

COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

La regulación de esta Comisión se detalla en el Apartado C.2.1 anterior y durante el ejercicio 2017 no ha habido modificaciones en la misma.

Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Responsabilidad Social Corporativa durante el ejercicio anterior.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

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.	Contractual	Prestación de servicios	311
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Contractual	Compras de bienes terminados o no	12.925
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U	Contractual	Prestación de servicios	6.972
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U	Contractual	Intereses cargados	4
GRUPO RAYET, S.A.U.	EL Balcón de las Cañas, S.L.U	Contractual	Prestación de servicios	2.201

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:

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 sesiones del Consejo de Administración de fechas 12 de noviembre de 2009 y 20 de diciembre de 2016. 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 GESTION 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; y
- g) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo

2. Riesgos asociados a la estructura accionarial:

- a) Existencia de accionistas significativos; y
- b) Operaciones vinculadas

3. Riesgos asociados al sector inmobiliario:

- a) Carácter cíclico del sector inmobiliario;
 - b) Ilíquidez 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:
 - Riesgo de crédito,
 - Riesgos asociados a las garantías concedidas,
 - Impacto en la demanda,
 - Impacto en los costes del Grupo QUABIT,
 - Riesgo de solvencia, y
 - Riesgos de vencimientos en el primer trimestre de 2017;
 - 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; y
 - i) Riesgos derivados de deterioros en la construcción;
4. Riesgos patrimoniales;
5. Otros riesgos:
- a) Riesgo relativo a las restricciones a la libre distribución de dividendos;
 - b) Riesgo relativo a la financiación de las inversiones comprometidas;

- c) Riesgo relativo a la subcontratación;
- d) Riesgo relativo a la concentración de la actividad en España;
- e) Riesgo relativo a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos;
- f) Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado; y
- g) Riesgos asociados a la fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios.

Todos estos riesgos aparecen detallados en el documento de registro vigente de la compañía.

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.

Pérdidas derivadas de procedimientos legales:

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.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Durante el año 2017 se mantiene el perfil de riesgo del Grupo y se consideran los riesgos más relevantes:

- Riesgos financieros: Por los impactos en la demanda y en los costes.
- Riesgos inherentes a la promoción y la previsión de evolución de los precios inmobiliarios.
- Riesgos relativos a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos.

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 el SCIIF:

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. Sin embargo, la Sociedad tiene prevista su implantación efectiva durante los próximos meses.

- 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 (NICs 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.

El proceso tiene en consideración los riesgos principales asociados a la actividad. En ese sentido, se consideran de especial relevancia a efectos de valorar los posibles impactos en la información financiera, los riesgos operativos, legales, fiscales (por la concurrencia de distintas figuras tributarias en las operaciones inmobiliarias y por los cambios legislativos en el Impuesto de Sociedades) y 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 SCIIF, 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 SCIIF.

El grupo de sociedades del que la Sociedad es matriz está compuesto por 47 sociedades dependientes, 4 asociadas y 4 negocios conjuntos. Adicionalmente el Grupo participa en 4 uniones temporales de empresas (UTEs). La actividad operativa se concentra en la Sociedad y en las 47 sociedades dependientes, que comparten el mismo aplicativo de contabilidad y gestión financiera lo que facilita el análisis individual de sus estados financieros y el proceso de consolidación.

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 SCIIF 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 SCIIF. 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 a través de las revisiones previas a cada publicación de información financiera y en el análisis del informe anual de Evaluación presentado por la Dirección de Planificación y Control, que es la dirección encargada de prestar apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del SCIIF.

Anualmente, coincidiendo con la formulación de las Cuentas Anuales, el Director de Planificación y Control elabora un informe de evaluación del funcionamiento del SCIIF, que dirige a la Comisión de Auditoría, que recoge los siguientes aspectos:

- * Avances en la formalización del sistema
- * Incidencias detectadas en el funcionamiento del SCIIF
- * Actualización de las debilidades de control interno puestas de manifiesto por el auditor externo
- * Grado de ejecución de las actuaciones previstas para el año anterior.
- * Planificación de actividades específicas de mejora en el SCIIF para el año en curso.

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

No aplica.

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.

La información del SCIIF comunicada a los mercados no ha sido objeto de revisión por parte del auditor externo. La Sociedad considera que es preciso un proceso previo de revisión por parte del auditor de la información que ha venido publicando sobre el SCIIF para evaluar las mejoras necesarias en sistematización y evaluación.

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

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. 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

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

La Sociedad ha transmitido y publicado puntualmente todo lo acontecido en el desarrollo de sus Juntas Generales de Accionistas del año 2017 a través de diversos canales de comunicación, si bien dicha transmisión no se ha producido en directo a través de su página web por streaming o procedimientos tecnológicos similares.

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 2017, 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 vengán 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 asuma 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

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

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 identifiquen, gestionen, y cuantifiquen 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

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

Explicue

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

Explicue

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 2017, 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:

- 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.
- 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.
- 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

Explicue

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

Explicue

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

Explicue

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 2017 finalmente no se ha satisfecho remuneración variable alguna en acciones o instrumentos financieros referenciados a su valor.

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 C.1.17 se hace constar que los Consejeros mencionados son en realidad los representantes personas físicas de compañías que son los Administradores Únicos de las sociedades mencionadas.

En relación con el Apartado C.1.12 se hace constar que la Sra. D^a Claudia Pickholz es asimismo Vocal de las Comisiones de Auditoría y Cumplimiento y seguimiento de inversiones de la citada compañía CORPORACIÓN FINANCIERA ALBA, S.A.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 22/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No