

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de las notas a las cuentas anuales) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Existencias por importe de 157.439.798 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 9 de las notas explicativas adjuntas. Tal y como se describe en la Nota 4 de las notas explicativas adjuntas, las Existencias de la Sociedad se valoran al coste de adquisición y/o producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

En cada cierre, los Administradores de la Sociedad evalúan si existen indicios de que dichas Existencias pudieran estar deterioradas. Cuando el valor de mercado de las Existencias sea inferior a su coste de adquisición y/o producción se procede a efectuar la oportuna corrección valorativa, reconociéndose una pérdida por deterioro. Para determinar el valor de mercado los Administradores de la Sociedad utilizan fundamentalmente las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 4 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 de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas por importe de 146.180.993 euros, que se corresponden, en su mayoría, con las inversiones en el patrimonio y créditos a las empresas sobre las que se tiene control, control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 7 de las notas explicativas adjuntas. Tal y como se describe en la Nota 4 de las notas explicativas adjuntas, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas de la Sociedad se valoran por su coste, minorado en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En cada cierre, los Administradores de la Sociedad evalúan si existen indicios de que dichas inversiones y créditos pudieran estar deteriorados. Cuando el valor recuperable de las inversiones y créditos sea inferior a su valor de coste, se procede a efectuar la oportuna corrección valorativa, reconociéndose una pérdida por deterioro. Salvo mejor evidencia, para determinar el valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración neta del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza el valor de mercado proporcionado en las valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso y productos terminados que posee cada una de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas.

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 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.

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 de costes activados dentro del epígrafe de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- ▶ La revisión del patrimonio neto de las sociedades participadas y el análisis de las plusvalías tácitas utilizadas por la Sociedad, para valorar la necesidad de dotar la oportuna corrección valorativa por deterioro.

La revisión de las plusvalías tácitas incluye en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, el análisis 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 de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Activos por impuesto diferido

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con activos por impuesto diferido por importe de 56.796.994 euros, que se corresponden con créditos por pérdidas a compensar. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 17 de las notas explicativas adjuntas. Tal y como se describe en la Nota 4 de las notas explicativas adjuntas, los activos por impuesto diferido se 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 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 la Sociedad 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 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 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 y otras compañías del sector.
 - Las estrategias fiscales consideradas.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas de las cuentas anuales de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión 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 y en caso contrario, a informar sobre ello.
2. Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, 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 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, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de las notas a las cuentas anuales adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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, 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 de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, 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 de la Sociedad 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 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad 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 entidad 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 entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad 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 se desglosan en la Nota 27 de las notas a las cuentas anuales adjuntas.

En relación con los servicios distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a las sociedades dependientes de la Sociedad, ver informe de auditoría de 23 de febrero de 2018 sobre las cuentas anuales consolidadas de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. y sociedades dependientes en el cual se integran.



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 N° 01/18/02611
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 N° S0530)

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 02918)

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2017 e
Informe de gestión del ejercicio 2017

Índice de las cuentas anuales de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Nota	Pág.
Balance de Situación	3
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	5
Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
Estado de cambios en el patrimonio neto	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a las cuentas anuales	9
1 Información general	9
2 Bases de presentación	10
2.a) Imagen fiel	10
2.b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	10
2.c) Comparación de la información	11
2.d) Cuentas Anuales Consolidadas	12
3 Aplicación del resultado	12
4 Normas de registro y valoración	12
4.1. Inmovilizado intangible	12
4.2. Inmovilizado material	14
4.3. Inversiones inmobiliarias	15
4.4. Deterioro de activos no corrientes no financieros	15
4.5. Arrendamientos	15
4.6. Activos financieros	16
4.7. Deterioro del valor de los activos financieros	18
4.8. Pasivos financieros	20
4.9. Coberturas contables	21
4.10. Acciones propias	21
4.11. Activos no corrientes mantenidos para la venta	22
4.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	22
4.13. Existencias	22
4.14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24
4.15. Subvenciones	24
4.16. Provisiones y contingencias	24
4.17. Impuesto sobre beneficios	25
4.18. Ingresos y gastos	25
4.19. Contratos de construcción	26
4.20. Transacciones en moneda extranjera	26
4.21. Combinaciones de negocios	27
4.22. Acuerdos Conjuntos	27
4.23. Operaciones con partes vinculadas	28
4.24. Medio ambiente	28
5 Inmovilizado	29
5.1 Inmovilizado Intangible	29
5.2 Inmovilizado Material	30
6 Inversiones Inmobiliarias	32
7 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	33
8 Inversiones financieras	43
9 Existencias	47
10 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	48
11 Efectivo y otros activos líquidos	49
12 Patrimonio Neto	49
13 Provisiones y contingencias	60
14 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	64
15 Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	65
16 Pasivos financieros	66
17 Situación fiscal	74
18 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación	82
19 Variación de existencias de productos terminados y en curso y aprovisionamientos	83

Nota		Pág.
20	Gasto por prestaciones a los empleados	83
21	Ingresos y gastos financieros	84
22	Variación de valor razonable de instrumentos financieros	84
23	Acuerdos Conjuntos	85
24	Saldos y transacciones con empresas vinculadas	85
25	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros	90
26	Garantías	92
27	Honorarios de auditores de cuentas	93
28	Combinaciones de negocio	93
29	Medio ambiente	93
30	Hechos posteriores	93
31	Información legal relativa al Consejo de Administración	94

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)**

ACTIVO	Notas	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		165.863.458	91.988.419
Inmovilizado intangible	5.1	11.435.728	11.503.332
Patentes, licencias, marcas y similares		-	541
Aplicaciones informáticas		27.101	2.505
Otro inmovilizado intangible		11.408.627	11.500.286
Inmovilizado material	5.2	745.855	566.901
Terrenos y construcciones		505.153	366.389
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		240.702	200.512
Inversiones inmobiliarias	6	-	13.191.193
Terrenos		-	1.388.000
Construcciones		-	11.803.193
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	91.265.167	29.994.889
Instrumentos de patrimonio		91.265.167	29.994.889
Inversiones financieras a largo plazo	8	5.619.714	6.272.766
Instrumentos de patrimonio		2.384.347	3.079.594
Créditos a terceros		3.063.338	3.059.774
Otros activos financieros		172.029	133.398
Activos por impuesto diferido	17.3	56.796.994	30.459.338
ACTIVO CORRIENTE		246.125.981	235.736.844
Existencias	9	157.439.798	186.078.324
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.251.521	5.704.198
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	4.974.082	4.957.673
Clientes, empresas del grupo y asociadas	10	61.375	8.006
Deudores varios	10	13.715	632.772
Personal	10	69	1.000
Activos por impuesto corriente	17.1	2.788	9.463
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.1	199.492	95.284
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	54.915.826	42.891.565
Inversiones financieras a corto plazo	8	1.027.921	544.645
Otros activos financieros		1.027.921	544.645
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	27.490.915	518.112
Tesorería		27.490.915	518.112
TOTAL ACTIVO		411.989.439	327.725.263

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2017	2016
PATRIMONIO NETO		212.410.646	99.347.058
FONDOS PROPIOS		212.410.646	99.302.881
Capital	12.1	55.317.099	26.520.669
Capital escriturado		55.317.099	26.520.669
Prima de emisión	12.1	129.522.951	57.885.786
Reservas		10.995.359	16.095.049
Legal y estatutarias	12.2	4.159.527	4.159.527
Otras reservas		6.835.832	11.935.522
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12.3	(237.318)	(309.372)
Resultados de ejercicios anteriores		(889.787)	26.799
Resultado del ejercicio		17.486.974	(916.050)
Otros instrumentos de patrimonio neto	12.4	215.368	-
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		-	44.177
PASIVO NO CORRIENTE		13.938.371	15.957.183
Provisiones a largo plazo	13.1	2.092.657	1.769.851
Deudas a largo plazo	16	20.994	13.846.607
Deudas con entidades de crédito		-	13.784.205
Otros pasivos financieros		20.994	62.402
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15	11.527.726	-
Pasivos por impuesto diferido	17.3	296.994	340.725
PASIVO CORRIENTE		185.640.422	212.421.022
Provisiones a corto plazo	13.2	3.779.454	4.308.820
Deudas a corto plazo	16	155.287.065	181.298.364
Deudas con entidades de crédito		152.609.965	178.544.470
Otros pasivos financieros		2.677.100	2.753.894
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	11.537.141	3.728.764
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.016.890	23.065.202
Proveedores	14	2.644.649	2.734.688
Proveedores, empresas del grupo, multigrupo y asociadas	14	5.689.219	5.689.219
Acreedores varios	14	5.397.223	7.291.680
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	14	433.666	102.201
Pasivos por impuesto corriente	17.1	-	692.498
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	467.234	6.084.836
Anticipos de clientes	9	384.899	470.080
Periodificaciones a corto plazo		19.872	19.872
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		411.989.439	327.725.263

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)**

	Notas	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18	4.624.739	19.940.128
Ventas		4.284.897	18.112.055
Prestaciones de servicios		339.842	1.828.073
Variación de existencias de productos terminados y en curso	19	(694.642)	(16.086.172)
Aprovisionamientos	19	(6.758.891)	(20.228.112)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(10.257.290)	(22.348.189)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		3.498.399	2.120.077
Otros ingresos de explotación	18	2.912.474	3.872.611
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.912.474	3.793.875
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	78.736
Gastos de personal	20	(5.401.062)	(3.225.697)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.925.100)	(1.858.424)
Cargas sociales		(2.475.962)	(1.367.273)
Otros gastos de explotación		(9.123.594)	(7.400.363)
Servicios exteriores		(5.039.500)	(3.665.603)
Tributos		(1.009.635)	(1.358.295)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		2.465	(8.826)
Otros gastos de gestión corriente		(3.076.924)	(2.367.639)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(309.396)	(362.304)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		601.421	(96.408)
Deterioros y pérdidas	5.1	(91.113)	(99.714)
Resultados por enajenaciones y otras	5.2 y 6	692.534	3.306
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(14.148.951)	(23.586.317)
Ingresos financieros	21	16.191.551	12.818.549
De valores negociables y otros instrumentos financieros		16.191.551	12.818.549
<i>De empresas del grupo y asociadas</i>	21	4.208	127.978
<i>De terceros</i>		16.187.343	12.690.571
Gastos financieros	21	(4.148.938)	(4.275.787)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(27.726)	-
Por deudas con terceros		(4.121.212)	(4.275.787)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(6.788.074)	(5.872.495)
Deterioros y pérdidas		(4.533.093)	(5.872.495)
Resultados por enajenaciones y otros		(2.254.981)	-
RESULTADO FINANCIERO		5.254.539	2.670.267
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(8.894.412)	(20.916.050)
Impuesto sobre beneficios	17.2	26.381.386	20.000.000
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		17.486.974	(916.050)

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(En Euros)**

	2017	2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	17.486.974	(916.050)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Gastos de ampliación de capital	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(44.177)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(44.177)	-
Total ingresos y gastos reconocidos	17.442.797	(916.050)

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

(En Euros)

	Capital Social (Nota 12.1)	Acciones Propias (Nota 12.3)	Reservas legales y estatutarias (Nota 12.2)	Otras Reservas (Nota 12.2)	Resultado del ejercicio	Prima de emisión de acciones (Nota 12.1)	Otros Instrumentos de Patrimonio (Nota 12.4)	Subvenciones Donaciones y Legados recibidos	Total Patrimonio Neto
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	25.258.468	(365.880)	2.927.231	2.318.712	12.322.958	57.885.786	-	44.177	100.391.452
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(916.050)	-	-	-	(916.050)
Distribución de resultado 2015	-	-	1.232.296	11.090.662	(12.322.958)	-	-	-	-
Reducción de capital	(8)	-	-	8	-	-	-	-	-
Ampliación de capital Liberada (Nota 12.2)	1.262.209	-	-	(1.326.286)	-	-	-	-	(64.077)
Otros movimientos	-	-	-	153.501	-	-	-	-	153.501
Operaciones de autocartera	-	56.508	-	(274.276)	-	-	-	-	(217.768)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	26.520.669	(309.372)	4.159.527	11.962.321	(916.050)	57.885.786	-	44.177	99.347.058
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	17.486.974	-	-	(44.177)	17.442.797
Distribución de resultado 2016	-	-	-	(916.050)	916.050	-	-	-	-
Ampliaciones de capital	28.796.430	-	-	(4.801.330)	-	71.637.165	-	-	95.632.265
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	215.368	-	215.368
Operaciones de autocartera	-	72.054	-	(298.896)	-	-	-	-	(226.842)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	55.317.099	(237.318)	4.159.527	5.946.045	17.486.974	129.522.951	215.368	-	212.410.646

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

(En Euros)

	Notas	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		(8.894.413)	(20.916.050)
Ajustes del resultado		(7.168.050)	(14.212.317)
Amortización de activos no corrientes	5 y 6	309.396	362.304
Correcciones valorativas por deterioro		4.624.207	(4.635.972)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(692.534)	(3.306)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		2.254.981	
Ingresos financieros	21	(16.191.550)	(12.818.549)
Gastos financieros	21	4.148.938	4.275.787
Otros ingresos y gastos		(1.621.488)	(1.392.581)
Cambios en el capital corriente		(37.340.025)	45.040.225
Disminución de existencias		32.230.175	65.139.792
Disminución de deudores y otras cuentas a cobrar		(71.175.326)	(20.763.681)
Disminución en acreedores y otras cuentas a pagar		1.605.126	664.114
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(296.966)	(1.728.130)
Pagos de intereses		(106.216)	(1.174.544)
Cobros de intereses		-	60.000
Otros pagos (cobros) (-/+)		(190.750)	(613.586)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(53.699.454)	8.183.728
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
		-	-
Pagos por inversiones		(20.402.614)	(6.578.187)
Empresas del grupo y asociadas		(19.511.813)	(6.070.037)
Inmovilizado intangible		(24.209)	(1.944)
Inmovilizado material		(277.775)	(8.898)
Otros activos financieros		(588.817)	(497.308)
Cobros por desinversiones		20.450.281	7.795.889
Empresas del grupo y asociadas		5.774.133	7.790.553
Inmovilizado material		-	3.306
Inversiones inmobiliarias		13.673.852	-
Otros activos financieros		1.002.296	2.030
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		47.667	1.217.702
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		98.367.816	(217.768)
Emisión de instrumentos de patrimonio		98.594.659	-
Adquisición/enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(4.810.638)	(3.214.370)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		4.882.691	3.270.878
Resultado operaciones autocartera (+)		(298.896)	(274.276)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(17.743.226)	(16.436.984)
<i>Emisión</i>		<i>13.680.700</i>	<i>7.324.770</i>
Deudas con entidades de crédito		-	54.193
Deuda con empresas del grupo y asociadas		13.679.501	7.217.963
Otras deudas		1.199	52.614
<i>Devolución y amortización de</i>		<i>(31.423.926)</i>	<i>(23.761.754)</i>
Deudas con entidades de crédito		(27.595.510)	(16.879.237)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.234.424)	(6.125.902)
Otras deudas		(1.593.992)	(756.615)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		80.624.590	(16.654.752)
		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		26.972.803	(7.253.322)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	518.112	7.771.434
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	27.490.915	518.112

Las notas 1 a 31 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES

1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad, Quabit Inmobiliaria, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a la denominación de 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 a la calle Capitán Haya, nº1, 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 de acuerdo con sus estatutos, se corresponde con las siguientes actividades:

- 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 de la Sociedad 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.

2 BASES DE PRESENTACIÓN

2.a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable al objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, situación financiera y resultados, así como de la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, estimándose que lo serán sin ninguna modificación.

Las cifras contenidas en las cuentas anuales adjuntas están expresadas en euros, salvo mención expresa.

La Sociedad realiza actividades muy distintas de la mera tenencia de participaciones en el capital de empresas del Grupo. Por lo anterior no aplica lo establecido en la consulta 2, publicada en el BOICAC 79/2009 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad (PGC 2007) aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocio de esta entidad".

2.b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

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, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese período, o en el período de la revisión y futuros, si la revisión afecta a ambos. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir un ajuste de los valores contables de los activos y pasivos afectados en el futuro.

Al margen del proceso general de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, los administradores llevan a término determinados juicios de valor sobre temas con especial incidencia sobre las cuentas anuales.

Los juicios principales relativos a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de las cuentas anuales que tienen un riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son las siguientes:

(a) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad utiliza el método del porcentaje de realización en la contabilización de los ingresos derivados de los contratos de construcción y urbanización en curso, cuyos costes totales son una estimación realizada por la Sociedad. La desviación en el cálculo de estos costes, entre los costes incurridos y los estimados, puede afectar a la rentabilidad futura de dichos contratos (ver Nota 4.19).

La Sociedad evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la Nota 4.18, prestando especial atención a los análisis de transmisión de riesgos y beneficios.

(b) Provisiones

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

- (b.1) Deterioros relacionados con inmovilizado intangible (ver Nota 4.1)
- (b.2) Deterioros relacionados con inmovilizado material (ver Nota 4.2)
- (b.3) Deterioros relacionados con inversiones inmobiliarias (ver Nota 4.3)
- (b.4) Deterioros relacionados con activos financieros (ver Nota 4.7)
- (b.5) Provisiones por deterioro de existencias (ver Nota 4.13)
- (b.6) Deterioros relacionados con cuentas comerciales a cobrar (ver Nota 4.7)
- (b.7) Provisiones para riesgos y gastos (ver Nota 4.16)

(c) Vida útil

La Sociedad estima la vida útil de los activos de inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias con el fin de registrar de forma razonable la amortización de dicho tipo de activos (ver Notas 4.1, 4.2 y 4.3).

(d) Permutas

Se realizan estimaciones de costes futuros en el caso de adquisiciones por permuta (ver Nota 4.13).

(e) Impuestos diferidos de activo

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

La Sociedad realiza estimaciones en cuanto a la recuperabilidad de los impuestos diferidos para su registro contable (ver Nota 4.17).

(f) 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.

2.c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Con efectos 1 de enero de 2016 la sociedad comenzó a amortizar el activo intangible de forma prospectiva conforme lo dispuesto en el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre de 2016 por el que se modificaba el Plan General de Contabilidad. Durante el ejercicio 2017, la sociedad ha revisado la aplicación del cambio normativo y

ha considerado que las modificaciones no tienen ningún impacto, corrigiendo la amortización acumulada del activo intangible (Ver notas 4.1 y 5.1).

Aplicación de nuevas normas

Durante el ejercicio 2017 no se produjeron modificaciones significativas a las normas de aplicación para la elaboración de las Cuentas Anuales.

2.d) Cuentas Anuales Consolidadas

La Sociedad está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas por ser Sociedad Dominante de un grupo de sociedades.

La Sociedad mantiene participaciones mayoritarias en otras sociedades por lo que es dominante de un grupo de sociedades. Las cuentas anuales adjuntas no reflejan la variación del valor de las participaciones de las sociedades dependientes, ni multigrupo, ni asociadas que resultaría de aplicar criterios de consolidación. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones del Grupo. Con fecha 22 de febrero de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que se presentan separadamente y que muestran un beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante de 14.333 miles de euros y un patrimonio neto, excluidos los resultados netos del ejercicio y los intereses minoritarios de 208.880 miles de euros.

3 APLICACIÓN DEL RESULTADO

El resultado obtenido por la Sociedad 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. La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 probó la propuesta de distribución de resultados del año 2016 de la Sociedad realizada por el Consejo de Administración. El resultado negativo de 916.050 euros se distribuyó a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

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 (tres años).

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

Otro inmovilizado intangible

Los activos incluidos dentro de este epígrafe, se corresponden con Derechos de agente urbanizador.

Derechos de agente urbanizador

Se corresponden con 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 para el cálculo de la amortización seguido por la Sociedad para este activo sigue las siguientes premisas:

(i) Vida útil: Se ha considerado que la vida útil del activo intangible es definida, y se corresponde con el periodo en el que la UTE obtendrá los derechos urbanísticos en contraprestación de la ejecución de las obras de urbanización.

(ii) Periodo y método de amortización: El método de amortización utilizado refleja el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo. Para ello, y dado que la obtención de los derechos urbanísticos está asociado al avance de las obras de urbanización objeto de la UTE:

- Se toma la fecha de comienzo de dichas obras de urbanización como fecha de inicio de la amortización.
- El periodo de amortización es el periodo de ejecución de dichas obras que está previsto que sea de un máximo de tres años.
- El importe que se amortizará en cada uno de los periodos se calculará a través del grado de avance de las obras sobre el presupuesto total de ejecución de las mismas.

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y los métodos de amortización de los derechos de agente urbanizador y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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 los derechos de agente urbanizador.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L., el cual ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y a 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).

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%.

4.2. Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados por su precio de adquisición o por su coste de producción, incluidas las revalorizaciones legales a las que la Sociedad se acogió, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros de financiación específica o genérica devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de aquellos activos que necesiten más de un año para estar en condiciones de uso.

Asimismo, forman parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y costes de rehabilitación y similares, cuando estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de conformidad con lo indicado en la norma de valoración de provisiones en esta memoria.

Para los contratos de arrendamiento en los cuales, en base al análisis de la naturaleza del acuerdo y de las condiciones del mismo, se deduzca que se han transferido a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo se califica como arrendamiento financiero, y por tanto, la propiedad adquirida mediante estos arrendamientos se contabiliza por su naturaleza en el inmovilizado material por un importe equivalente al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos establecidos al comienzo del contrato de alquiler, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentada.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los costes relacionados con las grandes reparaciones de ciertos elementos de inmovilizado se capitalizan en el momento en el que se incurra en los costes de la gran reparación y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los trabajos efectuados por la empresa para su propio inmovilizado corresponden a promociones que la Sociedad está realizando con la finalidad de destinarlas al arrendamiento operativo. Los criterios de determinación del coste de dichos trabajos son los mismos que los utilizados para las Existencias (Nota 4.13).

El gasto por amortización se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los elementos son amortizados desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento. La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante los siguientes años de vida útil estimada.

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

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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, procederá 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 de BDO Auditores, S.L. que han llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

La metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación. 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.

4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias están compuestas por terrenos y construcciones que se encuentran arrendados a terceros. Las construcciones se amortizan de forma lineal sobre la vida útil estimada de 50 años. Se realizan traspasos de bienes a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso.

Las normas de valoración del inmovilizado material (Ver nota 4.2) son íntegramente aplicables a las inversiones inmobiliarias.

4.4. Deterioro de activos no corrientes no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6. Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que la inversión se valora por el valor contable de

los elementos que integran el negocio. En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido. No formará parte del precio de transacción los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión en empresas del grupo que otorgan el control sobre la sociedad dependiente, estos gastos se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Activos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los activos financieros originados o adquiridos con el objetivo de obtener ganancias a corto plazo. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Activos financieros disponibles para la venta

Incluyen los valores representativos de deuda y los instrumentos de patrimonio que no se han incluido en las categorías anteriores.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la Cuenta de pérdidas y Ganancias. No obstante, las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado de manera fiable se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de su valor.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 4.9.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del Balance de situación de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.7. Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de doce meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Los créditos concedidos a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe 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). Para la determinación de las plusvalías tácitas referidas a los activos inmobiliarios en propiedad de estas sociedades, se ha utilizado el valor de mercado conforme al informe emitido por el experto independiente, siguiendo los mismos criterios y metodología reflejados en la Nota 4.13, relativa a las existencias de la Sociedad.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio correspondientes a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe 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). Para la determinación de las plusvalías tácitas referidas a los activos inmobiliarios en propiedad de estas sociedades, se ha utilizado el valor de mercado conforme al informe emitido por el experto independiente, siguiendo los mismos criterios y metodología reflejados en la Nota 4.13, relativa a las existencias de la Sociedad.

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio (activos financieros disponibles para la venta) se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro, si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en

la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es 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, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.8. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el Balance de Situación, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Pasivos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se reconocen y valoran con los mismos criterios que los activos financieros mantenidos para negociar.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo

financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.9. Coberturas contables

Sólo se designan como operaciones de cobertura, aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones de cobertura realizadas en las siguientes categorías:

- Coberturas de valor razonable: Cubren el riesgo a las variaciones en el valor razonable de las cuentas a cobrar por modificaciones en los tipos de cambio, tipos de interés y oscilaciones en el precio. Las variaciones producidas por los elementos anteriores, tanto en el valor del instrumento de cobertura como del elemento cubierto, se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- Cobertura de la inversión neta en una entidad extranjera: Cubre el riesgo de tipo de cambio de la inversión neta en una entidad extranjera. La cobertura se realiza mediante un crédito en la misma moneda. Los cambios de valor del instrumento de cobertura se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en que se produzca la enajenación o disposición de la inversión en la sucursal.

4.10. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por su venta o cancelación. Los gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se valoran con las mismas reglas indicadas en el párrafo anterior. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

4.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el Balance de situación clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo.

En el caso de créditos concedidos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas se consideran las siguientes evidencias a la hora de determinar su clasificación como activo corriente o no corriente:

- En primer lugar, se atiende al vencimiento y características del crédito concedido. Todos los préstamos que tienen señalado vencimiento a un plazo superior a 12 meses se clasifican dentro del activo no corriente.
- En segundo lugar, se atiende a la estructura de activos y pasivos de la sociedad prestataria. En el caso de que esa estructura permita concluir que el valor recuperable del crédito concedido está respaldado por activos de la sociedad prestataria que están vinculados al ciclo normal de explotación de la sociedad prestataria, el crédito se clasifica como corriente. En caso contrario se clasifica como no corriente. Las sociedades prestatarias de Quabit Inmobiliaria, S.A. tienen registrados en sus balances activos vinculados a su ciclo normal de explotación que soportan el valor recuperable del crédito, razón por la que aparecen, en su mayor parte, clasificados como activo corriente.

En el caso de los pasivos que tienen constituida garantía real sobre activos de la Sociedad, su clasificación es siempre como pasivos corrientes si ésta es la clasificación del activo que la garantiza.

4.13. Existencias

Las existencias propiedad de la Sociedad se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al coste de adquisición y/o producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el consignado en factura o escritura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluirá en el precio de adquisición cuando dicho importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. Se incluyen los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea

necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

En el caso de permutas, los terrenos y solares adquiridos se valoran con la mejor estimación del coste futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor de mercado del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada (PAI) 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 o fabricación.

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias de inmuebles en construcción 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 o construcción de existencias de inmuebles. De acuerdo con los criterios que se desprenden del Plan General de Contabilidad, la activación de gastos financieros como mayor valor de las existencias se realiza con abono al resultado financiero.

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, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2017 y a 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).

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 período 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.

4.14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del Balance de Situación incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.15. Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.16. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el Balance de situación cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento. Las presentes cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que el riesgo de que se tenga que atender la obligación es probable.

La Sociedad considera los pasivos contingentes como las obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros

independientes de la voluntad de la Sociedad. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

4.17. Impuesto sobre beneficios

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 Pérdidas y Ganancias, 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 registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del Balance de situación entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes del Balance de Situación de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido". La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras en un plazo de 10 años que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuestos diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.18. Ingresos y gastos

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 de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Sociedad 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 de la Sociedad, 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. La Sociedad 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 la Sociedad 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 en la Cuenta de Pérdidas y

Ganancias.

(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 ventajas significativos inherentes a la propiedad. 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, siempre y cuando la entrega implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir dentro del epígrafe "Acreedores comerciales" del Balance de Situación.

(d) Ingresos por contratos de construcción. Se describe el criterio en la siguiente nota.

4.19. 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.

La Sociedad usa 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 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.

La Sociedad 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 facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluyen en "Clientes y otras cuentas a cobrar".

La Sociedad 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).

4.20. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la

transacción.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable. Las diferencias de cambio se registran directamente en el patrimonio neto si la partida no monetaria se valora contra patrimonio neto y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias si se valora contra el resultado del ejercicio.

4.21. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2011, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.22. Acuerdos Conjuntos

La Sociedad registra en el balance los Acuerdos Conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Igualmente, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que corresponde a la Sociedad en función del porcentaje de participación.

Los resultados no realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo

recíprocos.

4.23. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran por el valor contable de los elementos patrimoniales que integran el negocio aportado.
- En las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio correspondiente a una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Si la operación es con otra empresa del grupo, que no es una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran según los valores contables existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

4.24. 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 4.16.

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.

5 INMOVILIZADO

5.1 Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en los ejercicios 2017 y 2016 en el epígrafe del Balance de Situación "Inmovilizado Intangible" es el siguiente:

	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones Informáticas	Otro Inmovilizado Intangible	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:				
Importe neto en libros inicial	541	2.505	11.500.286	11.503.332
Altas	-	32.752	-	32.752
Bajas de coste	(13.426)	(304.638)	(546)	(318.610)
Cargo por amortización	-	(8.520)	-	(8.520)
Bajas de amortización	12.647	304.638	-	317.285
Traspasos	238	364	-	602
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidas en resultados	-	-	(91.113)	(91.113)
Importe neto en libros final	-	27.101	11.408.627	11.435.728
Al 31 de diciembre 2017				
Coste o valoración	-	691.318	16.905.536	17.596.854
Amortización acumulada	-	(664.217)	-	(664.2017)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	(5.496.909)	(5.496.909)
Importe neto en libros	-	27.101	11.408.627	11.435.728
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016:				
Importe neto en libros inicial	1.025	2.472	11.600.000	11.603.497
Altas	-	1.943	-	1.943
Bajas de coste	-	-	-	-
Cargo por amortización	(484)	-	-	(484)
Bajas de amortización	-	-	-	-
Traspasos	-	(1.910)	-	(1.910)
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidas en resultados	-	-	(99.714)	(99.714)
Importe neto en libros final	541	2.505	11.500.286	11.503.332
Al 31 de diciembre 2016				
Coste o valoración	13.426	963.203	16.906.082	17.882.711
Amortización acumulada	(12.885)	(960.698)	(1.688.718)	(2.662.301)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	(3.717.078)	(3.717.078)
Importe neto en libros	541	2.505	11.500.286	11.503.332

El movimiento habido durante el ejercicio 2017 se debe a la baja de activos fuera de uso 100% amortizados por importe de 304 miles de euros.

No se produjeron movimientos significativos en el año 2016.

El importe principal dentro de otro inmovilizado intangible corresponde a los derechos de agente urbanizador de la UTE E.P. Iriepal. Tal como se indica en la nota 4.1 el método de amortización refleja el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo en el periodo de ejecución de las obras, desde el momento en que se inicien las mismas con un periodo de amortización estimado de tres años. 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, que forman la práctica totalidad del epígrafe "Otro inmovilizado intangible" mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.1. La valoración realizada por el valorador independiente a 31 de diciembre de 2017 ha aportado un valor razonable inferior en 91 miles de euros al valor razonable a 31 de diciembre de 2016. En el año 2016 se registró un deterioro por este mismo concepto por importe de 100 miles de euros. En el año 2017 se ha procedido a reclasificar el importe de amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016 a Pérdidas por deterioro de valor al considerar la sociedad que este activo se amortizará según el patrón de consumo esperado y no de forma sistemática.

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 y corresponden, fundamentalmente, a Aplicaciones Informáticas.

5.2 Inmovilizado Material

El movimiento habido en los ejercicios 2017 y 2016 en el epígrafe del Balance de Situación "Inmovilizado Material" es el siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:					
Importe neto en libros inicial	366.389	-	89.091	111.421	566.901
Altas de coste	151.500	21.591	61.543	22.282	256.916
Bajas de coste	-	-	(202.835)	(362.502)	(565.337)
Cargo por amortización	(12.770)	(1.365)	(19.589)	(28.075)	(61.799)
Bajas por amortización	-	-	195.140	362.502	557.642
Traspasos	34	2	(1.044)	(7.460)	(8.468)
Importe neto en libros final	505.153	20.228	122.306	98.168	745.855
Al 31 de diciembre 2017					
Coste o valoración	528.900	21.591	1.011.496	992.650	2.554.637
Amortización acumulada	(23.747)	(1.363)	(889.190)	(894.482)	(1.808.782)
Importe neto en libros	505.153	20.228	122.306	98.168	745.855
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016:					
Importe neto en libros inicial	548.049	123.164	126.544		797.757
Altas de coste	-	1.774	7.125		8.899
Cargo por amortización	(7.261)	(35.847)	(24.158)		(67.266)
Traspasos	(174.399)	-	1.910		(172.489)
Importe neto en libros final	366.389	89.091	111.421		566.901
Al 31 de diciembre 2016					
Coste o valoración	435.706	1.152.788	1.354.873		2.943.367
Amortización acumulada	(69.317)	(1.063.697)	(1.243.452)		(2.376.466)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-		-
Importe neto en libros	366.389	89.091	111.421		566.901

Movimientos año 2017

Los movimientos más relevantes por importe negativo de 565 miles de euros del año 2017 corresponden a bajas de inmovilizado por retiros de elementos totalmente amortizados y sin uso.

Movimientos año 2016

Traspaso desde inmovilizado material a existencias de dos locales comerciales sitos en Alovera (Guadalajara) por un valor neto contable de 260 miles de euros y un deterioro de valor de 86 miles de euros. El traspaso a existencias se debe a que la Sociedad ha puesto en comercialización y venta estos dos locales.

Otra información sobre Inmovilizado Material

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada.

La Sociedad 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 estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es suficiente.

No existen gastos financieros capitalizados en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016. El coste de los elementos de 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".

La Sociedad ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los terrenos y construcciones del inmovilizado material mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.2.

Como consecuencia de lo anterior, cuando se identifican indicios de pérdida de valor de elementos del inmovilizado material al comparar el coste de producción de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes, se procede a registrar el correspondiente deterioro. De esta comparación no ha resultado la necesidad de hacer ningún registro de deterioro ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 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.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos producidos en el epígrafe del Balance de Situación "Inversiones inmobiliarias" en los ejercicios 2017 y 2016 se desglosan a continuación:

	Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Al 1 de enero de 2017			
Coste	1.388.000	14.238.874	15.626.874
Amortización acumulada	-	(2.435.681)	(2.435.681)
Importe neto en libros	1.388.000	11.803.193	13.191.193
Bajas de coste	(1.388.000)	(14.238.874)	(15.626.874)
Cargo por amortización	-	(239.077)	(239.077)
Traspaso a Inmovilizado Material	-	7.867	7.867
Bajas de amortización acumulada	-	2.666.891	2.666.891
Al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Coste	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-
Importe neto en libros	-	-	-
Euros			
	Terrenos	Construcciones	Total
Al 1 de enero de 2016			
Coste	1.388.000	14.301.146	15.689.146
Amortización acumulada	-	(2.151.099)	(2.151.099)
Importe neto en libros	1.388.000	12.150.047	13.538.047
Bajas de coste	-	(62.272)	(62.272)
Cargo por amortización	-	(294.554)	(294.554)
Bajas de amortización acumulada	-	9.972	9.972
Al 31 de diciembre de 2016	1.388.000	11.803.193	13.191.193
Coste	1.388.000	14.238.874	15.626.874
Amortización acumulada	-	(2.435.681)	(2.435.681)
Importe neto en libros	1.388.000	11.803.193	13.191.193

Movimientos año 2017

Las bajas registradas durante el año se corresponden con la venta del único inmueble que mantenía la sociedad en régimen de patrimonio en alquiler a terceros. Con fecha 31 de octubre de 2017 se ejecutó el acuerdo con la entidad financiera acreedora cuya deuda estaba garantizada por este inmueble, para cancelar la misma con la entrega del inmueble en dación en pago. Esta operación ha generado una plusvalía de 713 miles de euros por la venta del inmueble.

La Sociedad tenía constituida garantía hipotecaria sobre la totalidad de las inversiones inmobiliaria y la deuda hipotecaria asociada a dicho inmueble era de 11.873 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

Movimientos año 2016

La baja de coste por 62 miles de euros y de amortización acumulada por 10 miles de euros del año 2016 corresponde al traspaso desde este epígrafe al de existencias de 6 garajes sitios en Sagunto (Valencia).

Otra información relativa a Inversiones Inmobiliarias

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).

7 EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

La composición de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como los saldos mantenidos con éstas se detallan a continuación:

	2017		2016	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	97.918.996	-	65.796.343	-
Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	24.140.998	-	24.140.998	-
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	6.055.400	-	6.055.400	-
Créditos a empresas del grupo (Nota 24)	-	59.804.986	-	49.250.614
Créditos a empresas multigrupo (Nota 24)	-	48.651.238	-	48.652.991
Créditos a empresas asociadas (Nota 24)	-	8.436.444	-	8.436.444
Total coste	128.115.394	116.892.668	95.992.741	106.340.049
Deterioro de instrumentos de patrimonio	(36.850.227)	-	(65.997.852)	-
Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	-	(61.976.842)	-	(63.448.484)
Total deterioro	(36.850.227)	(61.976.842)	(65.997.852)	(63.448.484)
Importe neto de los instrumentos de patrimonio	91.265.167	-	29.994.889	-
Importe neto de los créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	-	54.915.826	-	42.891.565
Total importe neto en libros	91.265.167	54.915.826	29.994.889	42.891.565

Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente:

CUENTAS ANUALES DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017



2017

Importes en euros

Denominación	Domicilio	Actividad	% Participación		Capital	Resultado		Patrimonio Neto		Valor en libros		
			Directa	Indirecta		Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
Empresas del grupo												
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L. (*)	Madrid	(1)	99,56%	-	3.200	(91)	(92)	(9.084.145)	(9.081.038)	3.186	-	(3.186)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	392.838	(319.805)	147.113	(2.784.458)	(2.244.507)	5.360.776	-	(5.360.776)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	(1)	100,00%	-	660.000	(8.643)	45.845	(98.481)	607.364	627.000	-	(65.481)
Quabit Comunidades, S.L	Madrid	(2)	60,00%	-	600.000	(2.395)	(2.395)	(146.616)	450.989	360.000	(1.437)	(89.407)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Valencia	(1)	100,00%	-	6.000	(426)	(426)	(1.651.411)	(1.645.837)	3.840	-	(3.600)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	21.623.099	(63.150)	(5.326.732)	27.629.745	43.926.112	49.369.855	(5.443.741)	(5.443.741)
Bulwin Investment Socimi, S.A.U.	Madrid	(5)	100,00%	-	60.000	(310)	(310)	(1.634)	58.056	60.000	-	(7.544)
Quabit Assets, S.A.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	60.000	(352)	(352)	(47.134)	12.514	15.000	(523)	(2.486)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	11.229.074	(90.928)	(167.837)	2.898.394	13.959.631	14.144.869	(3.058)	(6.116)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(1)	-	98,85%	5.504.103	(155.389)	(156.934)	(4.294.281)	1.052.888	-	-	-
El Balcón de las Cañas, S.L. U.	Madrid	(2)	-	100,00%	478.884	191.380	191.380	690.361	1.360.625	-	-	-
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	4.420.290	(1.589.074)	(1.589.065)	4.517.608	7.348.833	-	-	-
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	6.853.000	(641.425)	(642.505)	2.519.373	8.729.868	-	-	-
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	2.891.890	(57.202)	(57.273)	(97.459)	2.737.158	-	-	-
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.030.000	(81.944)	(81.944)	14.134	962.190	-	-	-
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	3.030.000	(103.156)	(103.156)	58.887	2.985.731	-	-	-
Quabit Corredor Henares, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.755.000	(67.214)	(67.214)	(2.448)	1.685.338	-	-	-
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.678.656	(32.383)	(32.383)	19.497	1.665.770	-	-	-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	30.000	(55.982)	(55.982)	54.259	28.277	-	-	-
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	80.000	(1.361)	(1.361)	(1.500)	77.139	-	-	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	305.000	(1.366)	(1.366)	(1.759)	301.875	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.251.675	(87.092)	(94.245)	(43.805)	1.113.625	-	-	-
G.Q. Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	210.465	(423)	(423)	620.303	830.345	-	-	-
G.Q. Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	204.675	(780)	(780)	602.993	806.888	-	-	-
G.Q. Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	88.748	(667)	(667)	255.540	343.621	-	-	-
G.Q. Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	26.783	(213)	(213)	69.850	96.420	-	-	-
G.Q. Málaga, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	144.375	(417)	(417)	421.967	565.925	-	-	-
G.Q. Sur, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	243.098	(495)	(495)	717.101	959.704	-	-	-
G.Q. Norte, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	498.000	(150)	(150)	(1.496)	496.354	-	-	-
G.Q. Azuqueca, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	663.000	(2.225)	(2.225)	(1.708)	659.067	-	-	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	3.000	(275)	(275)	(985)	1.740	-	-	-
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	619.985	(424.774)	(424.774)	1.845.879	2.041.090	-	-	-
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	218.983	(219.430)	(219.430)	644.945	644.498	-	-	-
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	526.536	(274.428)	(274.428)	1.566.066	1.818.174	-	-	-
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	425.950	(344.351)	(344.351)	1.264.781	1.346.380	-	-	-
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	187.761	(95.192)	(95.192)	551.381	643.950	-	-	-
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.063.164	(988.108)	(988.108)	3.174.017	3.249.073	-	-	-
Quabit Remate Las Cañas, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.009.717	(598)	(598)	3.014.820	4.023.939	-	-	-

CUENTAS ANUALES DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.
A 31 DE DICIEMBRE DE 2017



2017

Importes en euros

Denominación	Domicilio	Actividad	% Participación		Capital	Resultado		Patrimonio Neto		Valor en libros		
			Directa	Indirecta		Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
Empresas del grupo												
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.353.802	(281)	(281)	4.046.211	5.399.732	-	-	-
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	301.995	(255)	(255)	893.928	1.195.668	-	-	-
Quabit SUP-R6, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	1.036.748	(302)	(302)	3.095.698	4.132.144	-	-	-
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(2)	90,01%	-	7.776.487	(131.966)	(136.445)	23.296.567	30.936.609	27.968.470	(122.428)	(122.428)
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid	(2)	-	-	5.211.367	(232)	(232)	15.624.288	20.835.423	-	-	-
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid	(2)	-	90,01%	1.784.250	(464)	(464)	5.343.750	7.127.536	-	-	-
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid	(2)	-	90,01%	3.000	(837)	(3.379)	(1.099)	(1.478)	-	-	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	3.000	0	0	0	3.000	3.000	(3)	(3)
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	3.000	(3)	(3)	0	2.997	3.000	-	-
Empresas multigrupo												
Landscape Corsan, S.L. (*)	Madrid	(1)	50,00%	-	12.000	(164)	(164)	(7.043)	4.793	6.086	(2.479)	(6.087)
Landscape Gestión de Activos, S.L. (*)	Madrid	(1)	50,00%	-	24.050	(52.548)	(48.632)	(50.897.668)	(50.822.250)	7.945.625	-	(7.945.625)
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Madrid	(1)	50,00%	-	600.000	(7.434)	(7.434)	(64.404.568)	(63.812.002)	12.439.287	-	(12.439.287)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	(3)	50,00%	-	7.500.000	10.989	2.599	(3.108.415)	4.394.184	3.750.000	-	-
Empresas asociadas												
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	(3)	33,33%	-	2.520.000	-	-	(544.941)	1.975.059	3.053.000	-	(2.352.060)
Nova Panorámica, S.L. (*)	Valencia	(3)	50,00%	-	6.000.000	-	-	(21.434.089)	(15.434.089)	3.000.000	-	(3.000.000)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (*)	Castellón	(3)	40,00%	-	6.000	-	-	83.713	89.713	2.400	-	(2.400)
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	(4)	-	50,00%	60.000	(662)	(662)	(29.875)	29.463	-	-	-
Total					104.272.648	(5.696.897)	(10.545.414)	(53.150.962)	40.676.271	128.115.394	(5.573.669)	(36.850.227)

Actividades:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.
- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.
- (5) Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.
- (*) Sociedad en proceso de liquidación

2016

Importes en euros

Denominación	Domicilio	Actividad	% participación		Capital	Resultado		Patrimonio Neto		Valor en libros		
			Directa			Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado
Empresas del grupo												
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L. (*)	Madrid	(1)	99,56%	-	3.200	(91)	(92)	(9.084.145)	(9.081.038)	3.186	-	(3.186)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	392.838	(1.168.206)	702.810	(3.487.168)	(2.391.520)	5.360.776	-	(5.360.776)
El Balcón de las Cañas, S.L. U.	Madrid	(2)	100,00%	-	478.884	(845.151)	(846.220)	1.536.582	1.169.246	10.896.053	(839.916)	(8.822.863)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	(1)	100,00%	-	660.000	(1.214)	2.252.508	(2.350.989)	561.519	627.000	(65.481)	(65.481)
Quabit Comunidades, S.L	Madrid	(2)	60,00%	-	600.000	(1.715)	(1.697)	(144.918)	453.385	360.000	(1.018)	(87.969)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(1)	97,16%	-	2.226.000	(4.884.770)	(4.283.058)	(11.222)	(2.068.280)	25.855.474	(2.667.768)	(25.855.474)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Valencia	(1)	100,00%	-	6.000	(382)	(382)	(1.651.029)	(1.645.411)	3.840	-	(3.600)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	12.374.180	(103)	(102.230)	(5.288)	12.266.662	12.374.180	812	-
Bulwin Investment Socimi, S.A.U.	Madrid	(5)	100,00%	-	60.000	(261)	(261)	(1.373)	58.366	60.000	(6.171)	(7.544)
Quabit Assets, S.A.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	60.000	(1.334)	(1.131)	(45.831)	13.037	15.000	(1.963)	(1.963)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	4.420.290	(40.831)	(40.831)	4.563.141	8.942.600	8.985.559	(42.959)	(42.959)
Quabit Aguas Vivas, S.L.	Madrid	(2)	100,00%	-	1.251.675	(31.256)	(100.386)	(1.555)	1.149.734	1.251.675	-	-
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	3.600	(308)	(308)	(2.750)	542	3.600	(3.058)	(3.058)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	6.853.000	(98.502)	(99.633)	2.623.796	9.377.163	-	-	-
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	(2)	-	100,00%	2.891.890	(79.469)	(94.529)	(3.121)	2.794.240	-	-	-
Empresas multigrupo												
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	12.000	(56.593)	(56.593)	49.550	4.957	6.086	(3.608)	(3.608)
Landscape Gestión de Activos, S.L. (*)	Madrid	(1)	50,00%	-	24.050	28.863.228	28.864.625	(50.897.667)	(22.008.992)	7.945.625	-	(7.945.625)
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.(*)	Madrid	(1)	50,00%	-	600.000	(9.584)	(9.574)	(64.394.994)	(63.804.568)	12.439.287	-	(12.439.287)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	(3)	50,00%	-	7.500.000	12.037	6.094	(3.114.508)	4.391.586	3.750.000	-	-
Empresas asociadas												
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	(3)	33,33%	-	2.520.000	(9.944)	(140.764)	(544.941)	1.834.295	3.053.000	(18.021)	(2.352.060)
Nova Panorámica, S.L.(*)	Valencia	(3)	50,00%	-	6.000.000	(5.926.048)	(5.925.627)	(22.731.972)	(22.657.599)	3.000.000	-	(3.000.000)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.(*)	Castellón	(3)	40,00%	-	6.000	-	-	83.713	89.713	2.400	-	(2.400)
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	(4)	-	50,00%	60.000	(479)	(479)	(10.240)	49.281	-	-	-
Total					49.003.607	15.728.968	20.122.242	(149.626.929)	(80.501.082)	95.992.741	(3.645.543)	(65.997.853)

Actividades:

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
 - (2) Promoción inmobiliaria.
 - (3) Promoción de terrenos.
 - (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.
 - (5) Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.
- (*) Sociedad en proceso de liquidación

A continuación, se incluye una tabla resumen de los movimientos de este epígrafe, que está clasificado en su totalidad dentro del Activo no corriente del Balance de Situación adjunto. Los movimientos se refieren al coste sin incluir deterioro.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Activo no corriente

	Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2016	65.796.343	24.140.998	6.055.400	95.992.741
Altas	69.834.750	-	-	69.834.750
Traspasos	(37.712.097)	-	-	(37.712.097)
Al 31 de diciembre de 2017	97.918.996	24.140.998	6.055.400	128.115.394

	Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2015	43.169.089	30.165.341	6.055.400	79.389.830
Altas	35.001.926	-	-	35.001.926
Bajas	(12.374.672)	(6.024.343)	-	(18.399.015)
Al 31 de diciembre de 2016	65.796.343	24.140.998	6.055.400	95.992.741

El deterioro de los instrumentos de patrimonio se ha calculado mediante la comparación del valor en libros y el importe recuperable, entendido como su valor razonable menos los costes de venta. Este valor razonable se ha determinado como el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas de sus activos en la fecha de la valoración.

El deterioro del ejercicio se incluye en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- Deterioros y pérdidas" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2017 adjunta.

Movimientos del año 2017

A continuación, se incluye una tabla resumen de los movimientos de altas y bajas del ejercicio en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo.

Denominación social	Saldo a 31 de diciembre de 2016	Altas	Traspasos	Saldo a 31 de diciembre de 2017
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	-	2.470.941	(2.470.941)	-
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	-	2.097.146	(2.097.146)	-
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	-	742.045	(742.045)	-
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	-	866.930	(866.930)	-
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	-	1.694.801	(1.694.801)	-
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	-	4.243.655	(4.243.655)	-
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	-	4.029.867	(4.029.867)	-
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	-	5.406.206	(5.406.206)	-
Quabit Sup-R6, S.L.U.	-	4.137.992	(4.137.992)	-
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	-	3.000	(3.000)	-
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	27.968.470	-	27.968.470
Quabit El Vado, S.L.U.	-	3.000	-	3.000
Quabit Palmaces, S.L.U.	-	3.000	-	3.000
Quabit Quality Homes, S.L.U.	12.374.180	-	36.995.675	49.369.855
Global Quabit, S.L.U.	3.600	12.889.594	1.251.675	14.144.869
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	25.855.474	3.278.103	(29.133.577)	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.251.675	-	(1.251.675)	-
Quabit Casares, S.L.U.	8.985.559	-	(8.985.559)	-
El Balcón de las Cañas, S.L. U.	10.896.053	-	(10.896.053)	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	3.186	-	-	3.186
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	627.000	-	-	627.000
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	3.840	-	-	3.840
Quabit Comunidades, S.L.	360.000	-	-	360.000
Parque Las Cañas, S.L.U.	5.360.776	-	-	5.360.776
Bulwin Investment Socimi, S.A.U.	60.000	-	-	60.000
Quabit Assets, S.A.U.	15.000	-	-	15.000
Resto de empresas del grupo	6.429.802	-	-	6.429.802
Instrumentos de patrimonio del grupo	65.796.343	69.834.750	(37.712.097)	97.918.996
Instrumentos de patrimonio multigrupo	24.140.998	-	-	24.140.998
Instrumentos de patrimonio Asociadas	6.055.400	-	-	6.055.400
Total instrumentos de patrimonio	95.992.741	69.834.750	(37.712.097)	128.115.394
Deterioro de instrumentos de patrimonio	(65.997.852)	(8.564.472)	37.712.097	(36.850.227)
Inversión neta en instrumentos de patrimonio	29.994.889	61.270.278	-	91.265.167

Altas

(i) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 616.985 euros y prima de emisión 1.850.956 euros mediante aportación no dineraria de terrenos.

(ii) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 523.536 euros y prima de emisión 1.570.610 euros mediante aportación no dineraria de terrenos.

(iii) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 184.761 euros y prima de emisión

554.284 euros mediante aportación no dineraria de terrenos.

(iv) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 215.983 euros y prima de emisión 647.947 euros mediante aportación no dineraria de suelos.

(v) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 422.950 euros y prima de emisión 1.268.851 euros mediante aportación no dineraria de suelos.

(vi) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 1.060.164 euros y prima de emisión 3.180.491 euros mediante aportación no dineraria de suelos.

(vii) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 1.006.717 euros y prima de emisión 3.020.150 euros mediante aportación no dineraria de suelos.

(viii) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 1.350.802 euros y prima de emisión 4.052.404 euros mediante aportación no dineraria de suelos.

(ix) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 1.033.748 euros y prima de emisión 3.101.244 euros mediante aportación no dineraria de suelos.

(x) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%.

(xi) 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 1 de diciembre de 2017 se realizaron dos ampliaciones de capital, una por importe de 1.781.250 euros y prima de emisión 5.343.750 y otra por importe de 5.208.367 euros y prima de emisión 15.625.103 euros mediante aportación no dineraria de suelos. 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 90,01% a 31 de diciembre de 2017.

(xii) *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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%.

(xiii) *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 Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%.

(xiv) Global Quabit, S.L.U.: Con fecha 3 de abril se realizó una ampliación de capital de 100.000 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 26 de abril se realizó una ampliación de capital de 1.120.000 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 8 de mayo se realizó una ampliación de capital de 6.400.000 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 16 de noviembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 298.656 euros mediante aportación no dineraria de suelos. Con fecha 22 de noviembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 3.600.570 euros mediante aportación no dineraria de suelos. Con fecha 13 de diciembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 1.155.000 euros mediante aportación no dineraria de suelos. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un mayor coste de la inversión en esta

sociedad filial por un importe de 215.368 euros como consecuencia de la emisión de warrants asociados a una línea de financiación otorgada a Global Quabi, S.L.U. (Nota12.4).

(xv) Iber Activos Inmobiliarios, S.L.: Con fecha 25 de octubre se realizó una ampliación de capital de 3.278.103 euros mediante compensación de préstamo participativo.

Traspasos:

(i) Iber Activos Inmobiliarios, S.L.: Con fecha 29 de septiembre de 2017 la sociedad 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. Con fecha 25 de octubre de 2017 se otorgó escritura de aumento de capital por compensación de créditos por importe de 3.278.103 euros, y en la misma fecha, la sociedad 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 la 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%.

(II) Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.: Con fecha 29 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 475.409 euros mediante aportación de participaciones sociales que ostentaba en la entidad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. Con fecha 25 de octubre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital de 720.540 euros mediante aportación de participaciones sociales que ostentaba en la entidad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. En la misma fecha, la sociedad traspasó la totalidad de las participaciones a la sociedad del Quabit Quality Homes, S.L. (Ver punto V).

(III) *Quabit Aguas Vivas, S.L.U.*: Con fecha 20 de julio de 2017 la sociedad transfirió a la sociedad del grupo Global Quabit, S.L.U. participada al 100%, la totalidad de las participaciones de esta sociedad. A tal efecto la sociedad Global Quabit, S.L. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por Quabit Inmobiliaria, S.A. Esta sociedad pasa a ser participada indirectamente por Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modifica el porcentaje de participación, siendo del 100%.

(IV) Global Quabit, S.L.U.: Con fecha 20 de julio se realizó una ampliación de capital de 1.251.675 euros con aportación no dineraria de las participaciones sociales sobre la entidad Quabit Aguas Vivas, S.L.U.

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

(VI) *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 transfirió a la sociedad del grupo Quabit Quality Homes, S.L. participada al 100%, la totalidad de las participaciones de estas sociedades. A tal efecto la sociedad Quabit Quality Homes, S.L. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por Quabit Inmobiliaria, S.A. Estas sociedades pasan a ser participadas indirectamente por por Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modifica el porcentaje de participación, siendo del 100%.

(VII) *Quabit Quality Homes, S.L.U.* Con fecha 28 de septiembre de 2017 se realizó una ampliación de capital de 2.526.785 euros y prima de emisión de 7.580.357,66 euros mediante aportación no dineraria de participaciones sociales que ostentaba en la entidad Quabit Casares, S.L.U. y El Balcón de Las Cañas, S.L.U. Con fecha 25 de octubre de 2017 se realizó una nueva ampliación de capital de 6.722.132,79 euros y prima de emisión de 20.166.398 euros mediante aportación no dineraria de participaciones sociales sobre las entidades *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.

Movimientos del año 2016

Altas:

(i) Quabit Premier, S.L.: El 2 de febrero de 2016 se constituyó esta sociedad cuyo capital es 100% propiedad de Quabit Inmobiliaria, S.A. por importe de 3 miles de euros totalmente suscrito y desembolsado por la Sociedad. Con fecha 14 de abril de 2016 Quabit Premier, S.L. realizó una ampliación de capital totalmente suscrita por la Sociedad mediante la capitalización de un préstamo por un importe de 300 miles de euros. Con fecha 20 de diciembre de 2016 Quabit Premier, S.L. realiza una segunda ampliación de capital por 2.589 miles de euros totalmente suscrita por la Sociedad por compensación de créditos, correspondiente a un préstamo entre la Sociedad y Quabit Premier, S.L.

(ii) Quabit Assets, S.A.U.: El 9 de mayo de 2016 se constituyó esta sociedad cuyo capital es de 60.000 euros, estando suscrito y desembolsado en un 25% íntegramente por la sociedad (15 miles euros) al cierre del ejercicio.

(iii) Quabit Casares, S.L.U.: El 10 de junio de 2016 se constituyó esta sociedad con un capital inicial de 3 miles de euros totalmente suscrito y desembolsado por la sociedad. El 13 de diciembre 2016, Quabit Casares S.L.U. realiza una ampliación de capital por 4.417 miles de euros más una prima de emisión por importe de 4.565 miles de euros. Dicha ampliación fue totalmente suscrita por la sociedad mediante la aportación no dineraria consistente en la aportación de un terreno propiedad de la Sociedad.

(iv) Quabit Sant Feliu S.L.U.: El 10 de junio de 2016 se constituyó esta sociedad con un capital inicial de 3 miles de euros totalmente suscrito y desembolsado por la sociedad. El 13 de diciembre 2016, Quabit Sant Feliu S.L.U. realiza una ampliación de capital por 6.850 miles de euros más una prima de emisión por importe de 2.626 miles de euros. Dicha ampliación fue totalmente suscrita por la sociedad mediante la aportación no dineraria consistente en la aportación de un terreno propiedad de la Sociedad.

(v) Residencial Nuevo Levante, S.L.: El 17 de junio de 2016, la sociedad adquiere a la entidad Ferris Hills, S.L. 240 participaciones de la sociedad Residencial Nuevo Levante, S.L. por importe de 0,24 miles de euros. Con dicha adquisición la sociedad ostenta el 100 % del capital social de Residencial Nuevo Levante, S.L.

(vi) Quabit Aguas Vivas, S.L.: El 20 de junio de 2016 la sociedad adquiere el 100% de la sociedad Quabit Aguas Vivas, S.L por importe de 3 miles de euros. El 20 de diciembre de 2016 Quabit Aguas Vivas, S.L realiza una ampliación de capital por importe de 1.248 miles de euros. Dicha ampliación fue suscrita en su totalidad por la sociedad mediante la compensación de créditos que esta tenía frente a la sociedad Quabit Aguas Vivas, S.L.

(vii) Global Quabit, S.L.U.: El 13 de diciembre de 2016 la sociedad adquiere el 100% de la sociedad Global Quabit, S.L.U. por importe de 3,6 miles de euros.

(viii) Quabit Quality Homes, S.L.U.: Ampliación de Capital social de fecha 27 de diciembre de 2016 en la sociedad Quabit Quality Homes, S.L. por importe de 12.371 miles de euros. Dicha ampliación es asumida por la Sociedad mediante la aportación no dineraria de las participaciones sociales que ostentaba en las entidades Quabit Sant Feliu S.L.U (9.479 miles de euros) y Quabit Premier, S.L.U. (2.892 miles de euros).

Bajas:

(i) Quabit Sant Feliu S.L.U.: Con fecha 27 de diciembre de 2016 como consecuencia de la ampliación de capital de la sociedad Quabit Quality Homes S.L.U., descrita en el apartado (viii), y asumida por parte de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la participación social que ostentaba en esta entidad por importe de 9.479 miles de euros. Como consecuencia de esta operación la participación del 100% de esta sociedad ha pasado a ser indirecta.

(ii) Quabit Premier, S.L.: Con fecha 27 de diciembre de 2016 como consecuencia de la ampliación de capital de la sociedad Quabit Quality Homes S.L.U. descrita en el apartado (viii), y asumida por parte de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la participación social que ostentaba en esta entidad por importe de 2.892 miles de euros. Como consecuencia de esta operación la participación del 100% de esta sociedad ha pasado a

ser indirecta.

(iii) 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 de Landscape Osuna, S.L como consecuencia se produce la baja en instrumento de patrimonio en empresas multigrupo por importe de 6.024 miles de euros.

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El saldo del epígrafe “Créditos empresas del grupo, multigrupo y asociadas” incluye préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a dichas empresas participadas por la Sociedad.

La retribución de los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. Durante el año 2017 no se han devengado ni cobrado intereses.

El detalle de movimientos de estos créditos, sin deducir el importe de deterioro, es el siguiente:

Activo corriente

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2016	49.250.614	48.652.991	8.436.444	106.340.049
Altas	13.932.475	4.387	-	13.936.862
Bajas	(3.378.103)	(6.140)	-	(3.384.243)
Al 31 de diciembre de 2017	59.804.986	48.651.238	8.436.444	116.892.668

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2015	52.880.539	60.876.156	8.436.444	122.193.139
Altas	2.696.313	5.505	-	2.701.818
Bajas	(6.326.238)	(12.228.670)	-	(18.554.908)
Al 31 de diciembre de 2016	49.250.614	48.652.991	8.436.444	106.340.049

Movimientos del año 2017

Los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo corriente corresponden principalmente a saldos deudores de cuenta corriente mantenidos con empresas del grupo que se han constituido en el ejercicio por importe de 10.376 miles de euros y un aumento del saldo con las ya constituidas por importe de 3.148 miles de euros.

Las bajas en el importe de Créditos a empresas del grupo del Activo corriente corresponden a la disminución del importe del préstamo participativo concedido a la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. por importe de 3.378 miles de euros, por capitalización de créditos.

Dentro del importe de Créditos a empresas multigrupo no se han producido variaciones significativas en el 2017.

Movimientos del año 2016

Las bajas en el importe de Créditos a empresas del grupo del Activo corriente corresponden a la disminución del saldo en cuenta corriente mantenido con las sociedades Iber Activos Inmobiliarios, S.L. por importe de 4.263 miles de euros y a la amortización del préstamo participativo por importe de 2.018 miles de euros.

Dentro del importe de Créditos a empresas multigrupo no se han producido variaciones significativas en el 2016 más allá de la baja de nominal y deterioro del préstamo participativo de Landscape Osuna, S.L, una vez que se ha completado el proceso de liquidación y disolución del acuerdo conjunto. Este registro no ha tenido impacto en la cuenta de resultados de 2016.

No hay créditos clasificados en el Activo no corriente.

8 INVERSIONES FINANCIERAS

El saldo de las cuentas del epígrafe del Balance de Situación “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Clases Categorías	Inversiones financieras a largo plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1)	-	172.029	172.029
Activos disponibles para la venta (Nota 8.3)			
- Valorados a coste	4.309.595	-	4.309.594
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	3.063.338	3.063.338
Total nominal	4.309.595	3.235.367	7.544.961
Deterioro	(1.925.248)	-	(1.925.247)
Total neto	2.384.347	3.235.367	5.619.714

Clases Categorías	Inversiones financieras a corto plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (nota 8.1)	-	706.726	706.726
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	321.195	321.195
Total nominal	-	1.027.921	1.027.921
Deterioro	-	-	-
Total neto	-	1.027.921	1.027.921

Ejercicio 2016

Clases Categorías	Inversiones financieras a largo plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1)	-	133.398	133.398
Activos disponibles para la venta (Nota 8.3)			
- Valorados a coste	8.039.984	-	8.039.984
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	3.059.774	3.059.774
Total nominal	8.039.984	3.193.172	11.233.156
Deterioro	(4.960.390)	-	(4.960.390)
Total neto	3.079.594	3.193.172	6.272.766

Clases Categorías	Inversiones financieras a corto plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (nota 8.1)	-	203.466	203.466
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	-	733.644	733.644
Total nominal	-	937.110	937.110
Deterioro	-	(392.465)	(392.465)
Total neto	-	544.645	544.645

8.1 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El detalle de las Inversiones mantenidas hasta el vencimiento a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017		2016	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	87.457	-	87.457
Depósitos y fianzas	172.029	619.269	133.398	116.009
	172.029	706.726	133.398	203.466

El saldo en concepto de Depósitos y fianzas del activo no corriente incluye un importe de 30 miles de euros con Grupo Rayet S.A.U. y sociedades dependientes (30 miles de euros en el 2016) (Nota 24).

8.2 Préstamos y partidas 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 a empresas vinculadas (Nota 24)	3.063.338	314.834	3.059.774	312.934
Créditos a terceros	-	6.361	-	420.710
Total Créditos	3.063.338	321.195	3.059.774	733.644
Deterioro de los créditos a empresas vinculadas	-	-	-	(392.465)
Total deterioro	-	-	-	(392.465)
Importe neto de los créditos a empresas vinculadas	3.063.338	314.834	3.059.774	312.934
Importe neto de créditos a terceros	-	6.361	-	28.245
Total importe neto en libros	3.063.338	321.195	3.059.774	341.179

Créditos a empresas vinculadas

El detalle de los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017		
	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	UTEs	Total
Activo no corriente			
Otras cuentas financieras	117.027		117.027
Préstamos	2.946.311	-	2.946.311
	3.063.338	-	3.063.338
Activo corriente			
Cuentas corrientes	-	314.834	314.834
Total	-	314.834	314.834

	2016		
	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	UTEs	Total
Activo no corriente			
Otras cuentas financieras	105.023		105.023
Préstamos	2.954.751	-	2.954.751
	3.059.774	-	3.059.774
Activo corriente			
Cuentas corrientes	-	312.934	312.934
Total	-	312.934	312.934

Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes:

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 3.326 miles de euros, cuyo valor actualizado a 31 de diciembre de 2017 es de 2.987 miles de euros (2.869 miles de euros a 31 diciembre 2016). La sociedad 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 a terceros

Los créditos a terceros del activo corriente en 2017 y 2016 se corresponden en su mayor parte a créditos concedidos a las sociedades "Mediterránea de Actuaciones integradas, S.L." y "Residencial Golf Mar, S.L.", no habiéndose devengado intereses por encontrarse en fase de liquidación, al haberlo acordado así los socios. Durante el ejercicio 2017 se ha procedido a cancelar dichos préstamos junto con la transmisión de participaciones. Estos créditos estaban 100% provisionados y no ha tenido impacto en la cuenta de resultados.

8.3 Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones en sociedades en las 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
Coste a 1 de enero	8.039.984	8.039.984
Altas	-	-
Bajas	(3.730.389)	-
Coste a 31 de diciembre	4.309.595	8.039.984
Deterioro a 1 de enero	(4.960.390)	(2.323.434)
Reversión	523.772	-
Bajas	2.511.370	(2.636.956)
Deterioro a 31 de diciembre	(1.925.248)	(4.960.390)
Saldo a 31 de diciembre	2.384.347	3.079.594

El detalle de las participaciones en el capital de estas 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

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, este se registra en la cuenta de resultados del ejercicio en que esos indicios aparecen.

Movimientos 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.

Se ha registrado la corrección del deterioro, en su caso, teniendo en consideración el valor razonable de los activos y pasivos de la sociedad en la que se ostenta la participación.

De acuerdo a la legislación mercantil, para las participaciones superiores al 5%, que no tengan la consideración de grupo y asociadas, se detalla el patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuran en las últimas cuentas anuales aprobadas, que son las de 31 de diciembre de 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)

9 EXISTENCIAS

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

	2017	2016
Suelo	188.025.234	220.265.556
Promoción en curso	-	-
Promociones terminadas	4.801.762	5.507.754
Anticipos a proveedores	5.310.400	5.139.017
Otras	818.428	818.428
Coste	198.955.824	231.730.755
Suelo	(35.497.227)	(39.884.182)
Promoción en curso	-	-
Promociones terminadas	(1.215.436)	(964.886)
Anticipos a proveedores	(4.803.363)	(4.803.363)
Deterioro	(41.516.026)	(45.652.431)
Valor neto contable	157.439.798	186.078.324

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 16.1 (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 72.319 miles de euros (83.301 miles de euros en 2016).

Durante el ejercicio 2017, al igual que en el 2016, no se han capitalizado gastos financieros y similares.

La línea "Otras" recoge 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 507 miles de euros (336 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Este importe tiene el siguiente desglose:

- (i) Un importe de 335 miles de euros corresponde a cantidades entregados a cuenta de compras de terrenos formalizadas en fechas anteriores a la crisis del sector inmobiliario. La Sociedad está actualmente negociando las condiciones de su cancelación, que están orientadas a la adjudicación de suelo por los anticipos realizados, no esperándose, por tanto, tener que realizar desembolsos adicionales asociados a estos contratos.
- (ii) Un importe de 171 miles de euros corresponde al anticipo entregado para la compra de un suelo en Casares (Málaga). El desembolso pendiente asociado a esta operación asciende a 1.542 miles de euros.

La Sociedad actualiza, en el marco de sus procesos de cierre contable la recuperabilidad de estos anticipos, para

registrar los correspondientes deterioros en un análisis que incluye las siguientes fases:

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

Como resultado de esta evaluación, la Sociedad no ha registrado en 2017 ni 2016 ningún deterioro adicional de valor de los anticipos entregados.

Adicionalmente, la Sociedad 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 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" a 31 de diciembre de 2017 y 2016 presenta la siguiente composición:

	2017	2016
Anticipos en promociones	119.430	150.332
Anticipos en ventas de terrenos	228.625	282.346
Otros	36.844	37.402
	384.899	470.080

El saldo de "Anticipos en promociones" recoge los importes recibidos por la venta de inmuebles. Del saldo, 71 miles de euros corresponden a anticipos de clientes recibidos por cuenta de las filiales que ejecutarán la promoción.

10 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de los saldos de los epígrafes de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", "Clientes, empresas del grupo y asociadas", "Deudores varios" y "Personal" a 31 de diciembre es la siguiente:

	2017	2016
Clientes, empresas del grupo (Nota 24)	61.375	8.006
Clientes, empresas vinculadas (Nota 24)	720	720
Clientes	5.817.960	5.801.550
Deudores varios	13.715	632.772
Personal	69	1.000
Clientes de dudoso cobro	7.964.171	7.966.638
Deterioro de cuentas a cobrar	(8.808.769)	(8.811.235)
	5.049.241	5.599.451

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. Su saldo al cierre no difiere significativamente del valor razonable.

La Sociedad 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:

	2017	2016
Saldo a 1 de enero	(8.811.235)	(9.265.112)
Altas	-	(64.566)
Bajas	2.466	55.740
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	-	462.703
Saldo a 31 de diciembre	(8.808.769)	(8.811.235)

El alta registrada en 2016 corresponde al registro de la provisión correspondiente al saldo pendiente de cobro derivado principalmente de cuentas a cobrar a empresas inmobiliarias, por ventas de terrenos a terceros y obras de urbanización cuya deuda tiene una antigüedad superior a 12 meses.

Las pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar y su reversión se ha incluido dentro de "Otros gastos de explotación-Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, excepto por las cuentas a cobrar por las cuales se ha dotado una provisión por insolvencia, no existen cuentas a cobrar vencidas, renegociadas o que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

La totalidad de los saldos provisionados tienen una antigüedad superior a 12 meses.

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

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

11 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2017 ha sido sin retribución (igual que en el ejercicio 2016).

Al 31 de diciembre de 2017, 133 miles de euros (210 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses a devengar de los préstamos bilaterales y otros gastos.

12 PATRIMONIO NETO

12.1 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 Quabit Inmobiliaria, S.A. 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
	55.317.099	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)	(804)	0,01	(8)	-
Contra-split 12 de mayo de 2016 - amortización acciones antiguas (2.525.846.000)	(2.525.846.000)	0,01	(25.258.460)	-
Contra-split 12 de mayo de 2016 - acciones nuevas en circulación 50.516.920	50.516.920	0,50	25.258.460	-
Ampliación de capital 06 de julio de 2016 2.524.418	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 01 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.

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 1,35 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 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 adjunto.

Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 pendientes de ejecución.

- 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 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 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 12.1.(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 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.

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 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.

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 de Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,0692 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.348.512,86 euros. El importe, tanto de capital social como de la prima de emisión fueron recogidos en el Balance de Situación 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 mas adelante, 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 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 de 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 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.

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 la Sociedad 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.

Participaciones significativas

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad, las participaciones que se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
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 2017, 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 pignoradas 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%.

12.2 Reservas

Reserva legal

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. En la Nota 3 se indica la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio que propondrá el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas, donde está prevista una dotación a esta Reserva.

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

Otras reservas

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 a 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.

12.3 Acciones propias

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 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 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 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

12.4 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 asume parte del coste financiero de la filial gratuitamente para esta última y, por ello, la contrapartida es un aumento del valor de la inversión.
- (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 en el activo en el epígrafe Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

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 el Consejo de Administración de la sociedad ha aprobado la emisión de estos warrants y la sociedad 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 30).

13 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1 Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en el epígrafe del Balance de Situación "Provisiones a largo plazo" a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	1.769.851	3.720.082
Dotaciones	446.586	96.261
Excesos	(123.780)	(29.000)
Traspasos	-	(419.899)
Aplicaciones	-	(1.597.593)
Al 31 de diciembre	2.092.657	1.769.851

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, cuyo pago no es aún determinable en cuanto al 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 la Sociedad en distintos proyectos. Dentro de las responsabilidades descritas se cuantifica el importe correspondiente a las sociedades participadas cuando la valoración a valor razonable supone una corrección valorativa mayor que el coste de los instrumentos de patrimonio y los créditos concedidos.

Movimientos año 2017

El movimiento del año corresponde a la reestimación de importes de varias provisiones registradas a 31 de diciembre de 2016.

Movimientos año 2016

1.572 miles de euros de la aplicación corresponden a la cobertura de un acuerdo extrajudicial con un acreedor financiero de una sociedad participada en relación con una deuda de la que la Sociedad era garante.

13.2 Provisiones a corto plazo

Este epígrafe del Balance de Situación recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización de terrenos vendidos en los que es la Sociedad la que se hace cargo de dichas obras, importes provisionados para cubrir litigios y otras responsabilidades a corto plazo.

Los movimientos habidos en los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo a 1 de enero	4.308.820	5.442.057
Dotaciones	78.295	302.901
Excesos	(540.013)	(1.414.414)
Aplicaciones	(67.648)	(21.724)
Saldo a 31 de diciembre	3.779.454	4.308.820

Movimientos año 2017

Excesos/ aplicaciones

- El movimiento de excesos corresponde principalmente a la reestimación de costes de obras de urbanización pendientes en uno de los sectores en los que la Sociedad actúa como agente urbanizador, derivado del redimensionamiento de las obras pendientes de ejecutar por acuerdo con el Ayuntamiento en el que se encuentra el sector de actuación.

- Las aplicaciones corresponden a acuerdos extrajudiciales firmados para la cancelación de responsabilidades con terceros.

Movimientos año 2016

Dotaciones

Las dotaciones del año 2016 corresponden a la estimación de los riesgos asociados a diversos litigios en los que la Sociedad se encuentra incurso, sin que exista ninguno de importe individualmente significativo.

Excesos

- 605 miles de euros de los excesos de provisión corresponden a la reestimación de costes de obras de urbanización pendientes en uno de los sectores en los que la Sociedad actúa como agente urbanizador, derivado del redimensionamiento de las obras pendientes de ejecutar por acuerdo con el Ayuntamiento en el que se encuentra el sector de actuación.
- 616 miles de euros de los excesos de provisión corresponden a un acuerdo extrajudicial firmado con un proveedor que tenía una cuenta a cobrar con una empresa tercera y de la cual la Sociedad era garante.

13.3 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 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 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 GMCB 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 GMCB la cantidad de 5.000.000 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 al litigio y 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 GRCB 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:

- (i) Por un lado, la hipoteca constituida sobre la finca ofrece un valor de subasta superior al valor de la deuda reconocida.
- (ii) 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 GMCB. El valor que refleja dicho informe de valoración es un valor superior al de la deuda registrada por GMCB.

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe Inversiones en empresas del grupo y asociadas del Activo corriente de su Balance de Situación una cuenta a cobrar a su sociedad filial GMCB por un importe de 21.493 miles de euros (21.065 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuya cobrabilidad está asociada a la resolución de este litigio por parte de GMCB. La sociedad no ha registrado ninguna provisión, al tener cobertura suficiente con la garantía hipotecaria recibida.

14 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El saldo de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye saldos con proveedores, proveedores con empresas del grupo, multigrupo y asociadas, acreedores varios y remuneraciones pendientes de pago al personal. 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 empresas del grupo (Nota 24)	5.689.219	5.689.219
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	288.244	408.496
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.187.294	9.720.073
Total	14.164.757	15.817.788

El saldo contable al cierre de 2017 y 2016 no difiere significativamente del valor razonable.

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

	PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	
	2017 Días	2016 Días
Periodo medio de pago a proveedores	40	77
Ratio de operaciones pagadas	32	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	103	78
	2017	2016
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	22.830.781	4.418.217
Total pagos pendientes	2.884.265	1.650.035

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 considerados 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.

15 DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017		2016	
	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente
Préstamos con empresas del grupo (Nota 24)	11.527.726	-	-	-
Cuenta corriente con empresas del Grupo (Nota 24)	-	11.537.141	-	3.728.764
Total	11.527.726	11.537.141	-	3.728.764

Desde 1 de enero de 2016 la Sociedad forma parte del Régimen Especial de Grupo de IVA como sociedad dominante en dicho régimen. Del saldo correspondiente a cuenta corriente con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2017, 10.300 miles de euros (2.436 miles de euros en 2016) se corresponden con la aportación que el resto de las sociedades del grupo realiza a la sociedad dominante en las liquidaciones de IVA.

Con fecha 5 de octubre de 2017 la empresa del grupo participada al 100% Quabit Quality Homes, S.L.U. concedió a la Sociedad una línea de crédito por importe de 11.500.000 euros y con vencimiento de 3 años. Quabit Quality Homes, S.L.U. obtuvo los fondos del contrato de préstamo por importe de 15.000.000 de euros y vencimiento a 3 años con determinados fondos liderados por la firma de inversiones Alpin Equities. A 31 de diciembre de 2017 se ha dispuesto de la totalidad de los fondos y está remunerado a tipo de interés de mercado.

16 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a largo plazo y a corto plazo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Ejercicio 2017

Clases Categorías	Deudas financieras a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos y fianzas recibidos	Total
Débitos y partidas a pagar	-	-	20.994	20.994
Total	-	-	20.994	20.994

Clases Categorías	Deudas financieras a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos, fianzas y derivados	Total
Débitos y partidas a pagar	152.609.965	86.620	2.590.480	153.375.852
Total	152.609.965	86.620	2.590.480	153.375.852

Ejercicio 2016

Clases Categorías	Deudas financieras a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos y fianzas recibidos	Total
Débitos y partidas a pagar	13.784.205	-	62.402	13.846.607
Total	13.784.205	-	62.402	13.846.607

Clases Categorías	Deudas financieras a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos, fianzas y derivados	Total
Débitos y partidas a pagar	178.544.470	86.721	2.667.173	181.298.364
Total	178.544.470	86.721	2.667.173	181.298.364

16.1 Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

16.1.1 Composición de la deuda y movimientos

La composición de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla en la siguiente tabla (importe en miles de euros):

	2017		2016	
	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente
Préstamos hipotecarios	-	148.454	13.784	164.200
Pólizas de crédito	-	3.410	-	3.645
Intereses	-	746	-	10.700
	-	152.610	13.784	178.545

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance los años 2016 y 2017. (importes en miles de euros).

	2017	2016
Saldo a 1 de enero	192.329	218.886
Disposiciones	-	54
Amortización de vencimientos	(13.443)	(3.868)
Cancelaciones por quitas de deuda (Nota 21)	(16.162)	(5.740)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(14.153)	(13.012)
Intereses devengados	3.246	2.874
Ajustes pasivos a valor razonable (Nota 21)	793	(6.865)
Saldo a 31 de diciembre	152.610	192.329

Movimientos año 2017

Amortización de vencimientos

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

Cancelación por quitas 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 16.1.4 de esta Nota.

- Otros descuentos asociados a los pagos realizados a otras entidades y a venta de stock, por importe de 111 miles de euros.

Cancelación por ventas y daciones en pago

- Cancelación de deuda con una entidad 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 16.1.4 de esta Nota.

Ajuste 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 16.1.4 de esta Nota.

Movimientos año 2016

Amortización de vencimientos

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

- 3.300 miles de euros del pago de la totalidad de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado una quita de capital e intereses.

- 49 miles de euros del pago parcial de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado la novación de su vencimiento hasta el año 2018.

- 269 miles de euros del pago por vencimientos correspondientes a la financiación de una inversión inmobiliaria en Guadalajara.

Cancelación por quitas de deuda

- Capital e intereses de una póliza de crédito por importe de 4.620 miles de euros, vencido y pagado íntegramente en el año 2016.

- Capital e intereses de SAREB por 477 miles de euros, correspondientes al pago detallado con anterioridad.

- Capital e intereses de préstamos promotores de viviendas situadas en Madrid y Guadalajara, con acuerdos comerciales firmados con SAREB y otras entidades financieras 643 miles de euros.

Cancelación por ventas y daciones en pago

Aquí se incluye la dación en pago correspondiente a una operación realizada con una entidad financiera por importe de 11.150 miles de euros, y las cancelaciones relativas a ventas a clientes finales de viviendas ubicadas en Madrid, Guadalajara y Castellón por importe de 1.862 miles de euros.

Ajuste pasivo a valor razonable

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

16.1.2 Estructura de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2017

La estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2017, por importe de 152.610 miles de euros, es la siguiente:

- 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 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 28.002 miles de euros. En el apartado 16.1.4 se detalla la situación de esta deuda.
- Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) 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 (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

La Sociedad 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 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 por importe de 1.537 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan.

Vencimiento de la deuda bancaria de los años 2017 y 2016

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

<i>Importes en miles de euros</i>	2017	2016
Ejercicio 2017	-	32.754
Ejercicio 2018	19.401	8.556
Ejercicio 2019	9.321	10.868
Ejercicio 2020	14.938	14.938
Ejercicio 2021 y posteriores	108.950	125.212
	152.610	192.329

De acuerdo con la normativa contable aplicable, la Sociedad ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2017 adjunto.

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.

<i>Importes en miles de euros</i>	Años				Total
	2018	2019	2020	2021 y posterior	
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	1.537	-	-	-	1.537
Deuda a pagar con desembolso en efectivo	499	6.253	10.053	73.325	90.130
Total	19.401	9.321	14.938	108.950	152.610

En cuanto a la deuda con limitación de recurso, en el apartado 16.1.4 de esta Nota se detallan las condiciones de esta deuda y los planteamientos actuales de cancelación.

El grueso de estos pagos se concentra en los años 2021 y 2022 en los que, de acuerdo con el calendario de pagos ordinarios acordados 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).

16.1.3 Acuerdo con SAREB año 2015

En el año 2015 la Sociedad 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 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.

16.1.4 Limitación de recurso

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad suscribió cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras. En virtud de dichas cláusulas de limitación de recurso las partes pactan que la responsabilidad de 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 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 registra los intereses devengados por la deuda a su coste amortizado, para hacer una reevaluación de las diferencias.
- Asimismo la Sociedad 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 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

	2017				
	Deuda a coste	Valor razonable	Valor razonable		
	amortizado	activo asociado	Coste amortizado	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	3.352	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	28.004	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 pignoradas. 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 dado que su titularidad es meramente formal y no lleva aparejada la generación de ingresos futuros.

Movimientos durante el año 2017:

- En la tabla inferior se recoge la situación de la deuda a 31 de diciembre de 2016 en la que existían préstamos con esta limitación con una entidad más (entidad 4) que se ha cancelado a 31 de diciembre de 2017 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, 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 apartado Modificación de pasivos por limitación de recurso dentro del resultado financiero. Por otra parte, se ha registrado la diferencia entre el precio de venta acordado con la entidad y el valor en libros del activo, que ha generado un beneficio de 713 miles de euros (Nota 6).
- 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	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	13.191	11.893	-	11.893
Total	49.338	42.775	22.465	8.096	30.561

16.1.5 Información adicional sobre deuda bancaria

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

16.2 Otros créditos

La composición del resto de pasivos financieros en función del vencimiento de los mismos es la siguiente:

	2017	2016
Créditos de partes vinculadas	86.620	86.721
	86.620	86.721

Créditos de empresas vinculadas

El detalle de los créditos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

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

	2017	2016
Cuentas corrientes	85.995	86.094
	85.995	86.094

17 SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad 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 y contabiliza la posición global del mismo, 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

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
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 han incorporado 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.

17.1 Saldos con Administraciones Públicas

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

	2017		2016	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre las ganancias	2.788	-	9.463	692.498
IVA	199.423	245.664	95.276	4.182.051
IRPF	-	162.309	-	101.710
Seguros sociales	-	59.052	-	44.367
Otros conceptos	69	209	8	1.756.708
Total	202.280	467.234	104.747	6.777.334

17.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado antes de impuestos y la base imponible del Grupo fiscal a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Ejercicio 2017	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			(8.894.413)
Diferencias Permanentes	10.271.092	(24.941.405)	(14.670.313)
Diferencias Temporales	4.006.058	(3.489.502)	516.556
Base Imponible (resultado fiscal)	14.277.150	(28.430.907)	(23.048.170)

Ejercicio 2016	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	-	(20.916.050)
Diferencias Permanentes	12.474.893	(61.431.270)	(48.956.377)
Diferencias Temporales	6.046.613	(55.050)	5.991.563
Base Imponible (resultado fiscal)	18.521.506	(61.486.320)	(63.880.865)

Diferencias permanentes y temporales ajustadas en 2017

Las diferencias permanentes positivas de importe de 10.271 miles de euros, corresponden principalmente a: (i) al deterioro de préstamos a entidades relacionadas, no deducible fiscalmente y (ii) al deterioro registrado durante el año de los Instrumentos financieros en patrimonio cuya no deducibilidad se fijó en la Ley 16/2013 de 29 de octubre, por la que se establecían determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras.

Las principales diferencias permanentes negativas de importe de 24.941 miles de euros, corresponden principalmente, a: (i) reversión de pérdidas que no fueron considerados deducibles en el momento de su registro por deterioro de créditos a empresas vinculadas y a acuerdos conjuntos o por deterioro de instrumentos financieros de patrimonio; (ii) la veinteaava parte de la diferencia de fusión del año 2008 no asignada a activos y (iii) a la aplicación de la diferencia de fusión del año 2008 (plusvalías) asignada a activos que se han dado de baja durante el año 2017.

Las diferencias temporales positivas de importe 4.006 miles de euros corresponden en su mayor parte a la corrección del deterioro de cartera deducible en aplicación de lo establecido en el RD Ley 3/2016 de 2 de diciembre para los deterioros de cartera considerados deducibles.

La diferencia temporal negativa de 3.490 miles de euros corresponde a la retrocesión de provisiones de deterioro de existencias que fueron ajustadas en el momento de su dotación.

Diferencias permanentes y temporales ajustadas en 2016

Las diferencias permanentes positivas de importe de 12.475 miles de euros, corresponden principalmente a: (i) el registro de deterioro en Existencias adicional al registrado de acuerdo con los informes de valoración para ajustar al precio de contratos de venta firmados con posterioridad al cierre del ejercicio ; (ii) al deterioro de préstamos a entidades relacionadas, no deducible fiscalmente;(iii) al deterioro registrado durante el año de los Instrumentos financieros en patrimonio cuya no deducibilidad se fijó en la Ley 16/2013 de 29 de octubre, por la que se establecían determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras; y (iv) a la aplicación de la diferencia de fusión del año 2008 (minusvalías) asignada a activos que se dieron de baja durante el año 2016.

Las principales diferencias permanentes negativas de importe 61.431 miles de euros, corresponden principalmente, a: (i) pérdidas que no fueron considerados deducibles en el momento de su registro por deterioro de créditos a empresas vinculadas y a acuerdos conjuntos y que se han consolidado como pérdidas en el año

2016 como consecuencia de sentencias judiciales o liquidación de las sociedades prestatarias,(ii) la veintava parte de la diferencia de fusión del año 2008 no asignada a activos y (iii) a la aplicación de la diferencia de fusión del año 2008 (plusvalías) asignada a activos que se dieron de baja durante el año 2016.

Las diferencias temporales positivas de importe 6.046 miles de euros corresponden en su mayor parte a: (i) ajuste de gastos financieros no deducibles según el límite de deducibilidad establecido por el Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo para los ejercicios 2012 y 2013 y que fue prorrogado para ejercicios posteriores y (ii) a la corrección del deterioro de cartera deducible en aplicación de lo establecido en el RD Ley 3/2016 de 2 de diciembre para los deterioros de cartera considerados deducibles.

La diferencia temporal negativa de 55 miles de euros corresponde al ajuste de la amortización del inmovilizado corregido de acuerdo a las medidas temporales de libertad de amortización de los años 2013 y 2014.

Impuesto sobre beneficios registrado en 2017

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Variación de impuestos diferidos	(415.607)	-
Variación de créditos fiscales	26.796.993	20.000.000
	26.381.386	20.000.000

Durante el ejercicio 2008 se generaron deducciones por doble imposición de dividendos por el reparto de dividendos por importe de 1.140.000 euros. Dicha deducción no se aplicó en los ejercicios anteriores ni en el actual por insuficiencia de cuota, pudiendo compensarse dentro de los diez años siguientes.

En el ejercicio 2008 la sociedad llevó a cabo 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 la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. 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. La diferencia entre el importe de la revalorización contabilizada por la Sociedad 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 veintava 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 197 millones de euros.

17.3 Impuestos diferidos

17.3.1 Activos por impuestos diferidos

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto anticipado por entradas por fusión:		
Cambios al NPGC	-	191.785
<i>Retrosesión de promociones no escrituradas</i>		191.785
Otros	-	267.553
<i>Eliminación de márgenes por operaciones intragrupo</i>	-	267.553
Créditos por pérdidas a compensar	56.796.994	30.000.000
	56.796.994	30.459.338

El movimiento habido en los ejercicios 2017 y 2016 en el epígrafe del Balance de Situación de "Activos por impuesto diferido" ha sido el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	30.459.338	10.459.338
Reversión de diferencias	(459.338)	-
Variación créditos fiscales	26.796.994	20.000.000
Saldo a 31 de diciembre	56.796.994	30.459.338

Hasta 31 de diciembre de 2013 los créditos fiscales se registraban con el límite de los pasivos por impuestos diferidos que se estimaba que revertirían en un plazo inferior. En el año 2014 se consideró que habían cambiado las circunstancias y se registraron créditos fiscales por encima de ese límite, si bien muy por debajo del importe del total de los créditos fiscales ostentados por la Sociedad. En el año 2017 y 2016, se ha mantenido el criterio de 2014 y se han activado créditos fiscales manteniendo un criterio de prudencia. En el apartado 17.3.3. de esta Nota se detallan los créditos fiscales y se describe el criterio seguido para la activación de parte de los mismos.

La Sociedad como sucesora universal de las entidades absorbentes asume las bases imponibles generadas por éstas en los años anteriores por las sociedades absorbidas, siendo los importes de las bases imponibles negativas pendientes de compensar del grupo fiscal del que la Sociedad es matriz, los siguientes:

<u>Año origen</u>	<u>Importe</u>
2016	70.524.695
2015	167.968
2012	32.368.238
2011	79.258.833
2010	114.615.597
2009	123.060.933
2008	120.445.825
2007 y anteriores	1.773.028
	542.215.116

La situación de las bases imponibles negativas pendiente de compensar a 31 de diciembre de 2017 por el grupo fiscal y tras la aplicación del resultado fiscal estimado de 2017 se recoge en el siguiente cuadro:

	Bases imponibles		Base imponible grupo fiscal año 2017	31.12.2017
	31.12.2016	societades incorporadas al Grupo en 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	1.825.320	-	29.787.604
Total bases imponibles negativas grupo fiscal	542.215.116	1.825.320	29.107.367	573.147.803

La composición de la base imponible estimada del Grupo fiscal en el año 2017 es la siguiente:

	Base imponible estimada año 2017
Base imponible negativa Sociedad	(23.048.170)
Base imponible negativa del resto de sociedades del grupo fiscal	(6.059.197)
Total base imponible 2017 grupo fiscal	(29.107.367)

17.3.2 Pasivos por impuestos diferidos

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Combinaciones de negocio por fusión	296.994	340.725
	296.994	340.725

El movimiento habido en los ejercicios 2017 y 2016 en el epígrafe del Balance de Situación de "Pasivos por impuesto diferido" ha sido el siguiente:

	2017	2016
Saldo inicial	340.725	340.725
Reversión de diferencias	(43.731)	-
	296.994	340.725

17.3.3 Activación de créditos fiscales y créditos fiscales pendientes de registro

Según se indica en el apartado 17.3.1 de esta Nota 17, la Sociedad presenta en su activo un crédito fiscal total por importe de 56.797 miles de euros (30.459 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El importe total recogido en el activo del Balance de Situación 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 las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales o permanentes que están pendientes de registrar.

La Sociedad 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) gasto de 416 miles de euros por variación de impuestos diferidos y (ii) ingreso de 26.797 miles de euros por la activación de créditos fiscales de la Sociedad.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales del grupo fiscal a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

<i>Importes en millones de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad (Nota 17.3.1)	543	514
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar (Nota 17.2)	196	211
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión(Nota 17.2)	4	8
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal (Nota 17.2)	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. A continuación se desglosa la información requerida por el artículo 86 de la LIS para este tipo de operaciones:

- *Periodo impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos:* los bienes transmitidos por Grupo Rayet, S.A. fueron adquiridos por esta sociedad en los años 2009, 2011, 2012, 2014, 2015 y 2017.
- *Último balance cerrado por la entidad transmitente:* Balance de Situación de Grupo Rayet, S.A. a 30 de noviembre de 2017 (previo a la aportación realizada el 1 de diciembre)

<i>(Importes en miles de euros)</i>	30.11.2017
ACTIVO NO CORRIENTE	21.490
ACTIVO CORRIENTE	41.841
Existencias	22.379
Otros	19.462
TOTAL ACTIVO	63.331
PATRIMONIO NETO	-93.673
PASIVO NO CORRIENTE	70.609
PASIVO CORRIENTE	86.395
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	63.331

Los bienes aportados están clasificados dentro del epígrafe de Existencias de este balance de situación.

- *Relación de bienes adquiridos o que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades.*

Los bienes aportados son un 70% pro-indiviso sobre la propiedad de un total de 130.576,76 m² de suelo en el Corredor del Henares, en el término municipal de Alovera (Guadalajara). Este pro-indiviso tiene un valor de 7.786.765 euros en la contabilidad de Grupo Rayet, S.A y se ha incorporado en la contabilidad de Quabit Inmobiliaria, S.A. por un valor de 20.833.470 euros.

- *Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 de esta Ley.*

Según la información aportada por Grupo Rayet, S.A. esta sociedad no ha disfrutado de beneficios fiscales de los que Quabit Inmobiliara, S.A. deba asumir ninguna obligación.

En el año 2017 se ha activado un importe de créditos fiscales de 26.797 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 un importe total de 56.797 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 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.
- 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, la Sociedad tiene reconocidos en su activo un importe de 57 millones de euros.

17.3.4 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 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 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.

La Sociedad 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.

18 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	2017	2016
Venta de suelos	4.038.403	3.679.401
Venta de edificaciones	246.494	14.435.354
Alquiler de inmuebles	318.044	388.918
Prestación de servicios	21.798	1.436.455
	4.624.739	19.940.128

La totalidad de la actividad de la Sociedad se ha llevado a cabo en territorio nacional.

Venta de suelo y edificaciones

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 (12.073 miles de euros en el año 2016).

Las ventas de edificaciones 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 137 miles de euros.

El resto de ventas corresponden a las entregas de stock de producto terminado. Actualmente la Sociedad no tiene promociones en curso ya que la actividad de las nuevas promociones se realiza a través de sociedades filiales.

Otros ingresos de explotación

En este epígrafe de la Cuenta de Resultados se recogen los ingresos resultantes de regularizaciones de cuentas, acuerdos con acreedores, excesos de provisión por litigios y cantidades recibidas derivadas de reclamaciones

interpuestas ante administraciones públicas por desacuerdos en liquidaciones de tasas o impuestos. Ni en el año 2017 ni en el año 2016 hay importes individualmente significativos.

19 VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO Y APROVISIONAMIENTOS

La composición del saldo de variación de existencias de productos terminados y en curso de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Variación de existencias	(746.942)	(24.574.276)
Deterioro y reversión del deterioro	52.300	8.488.104
	(694.642)	(16.086.172)

La composición del saldo de aprovisionamientos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras y servicios realizados por terceros	4.265.257	494.241
Variación de existencias y terrenos	5.992.033	21.853.948
Variación de deterioro de mercaderías y materias primas	(3.498.399)	(2.120.077)
Total	6.758.891	20.228.112

La totalidad de las compras realizadas por la Sociedad se han efectuado en territorio nacional.

20 GASTOS POR PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

El desglose del epígrafe "Gastos de personal" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
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	1.881.080	905.420
Otros gastos sociales	77.698	54.643
Total Gastos de personal	5.401.062	3.225.697

De las personas físicas que integran el Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, al igual que a 31 de diciembre de 2016, tres son hombres y una es mujer.

A continuación, se detalla el número medio de empleados de la Sociedad:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
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	Mujeres	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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene empleados con un nivel de discapacidad superior al 33%.

21 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 del grupo (Nota 24)	-	64.998
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 24)	4.208	2.980
Dividendos recibidos	-	60.000
Otros ingresos financieros	25.861	86.063
Ingresos financieros por cancelación de deuda (Nota 16)	16.161.661	5.739.681
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 16)	-	6.864.827
Total	16.191.730	12.818.549

La partida Ingresos financieros por cancelación de deuda incluye los resultados correspondientes a la reducción de la deuda acordada con las entidades financieras por la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada al activo vendido o las que derivan de cancelaciones de deuda vinculadas a amortizaciones de la misma. En el año 2017 la mayor parte deriva del acuerdo de reestructuración firmado con SAREB. En el año 2016, 4.620 miles de euros correspondían a cancelaciones de deuda con entidades financieras con las que se había llegado a un acuerdo de cancelación de deuda financiera y la mayor parte del resto derivaba del acuerdo de reestructuración firmado con SAREB. (Ver Nota 16.1).

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

	2017	2016
Intereses de préstamos y créditos bancarios	3.303.193	3.900.852
Intereses de préstamos con empresas del grupo (Nota 24)	27.726	-
Otros gastos financieros	25.421	374.935
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 16)	792.598	-
Total	4.148.938	4.275.787

22 VARIACIÓN DE VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

No se han producido resultados por variación del valor razonable de instrumentos financieros ni en el año 2017 ni en el 2016. La Sociedad no tiene contratados derivados financieros ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

23 ACUERDOS CONJUNTOS

La Sociedad tiene las siguientes participaciones en uniones temporales de empresas. Los importes que se muestran a continuación representaban el 100% de los activos y pasivos, y los ingresos y los gastos de la UTEs. Estos importes se han incluido al porcentaje de participación sobre las mismas en el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas.

2017							
Nombre	% participación	Activos		Pasivos		Ingresos	Gastos
		no corrientes	Activos corrientes	no corrientes	Pasivos corrientes		
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	-	-

2016							
Nombre	% participación	Activos		Pasivos		Ingresos	Gastos
		no corrientes	Activos corrientes	no corrientes	Pasivos corrientes		
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 se han producido variaciones relevantes ni en la participación en Uniones Temporales de Empresas ni en los resultados de la actividad de las mismas.

24 SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS 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. Los saldos y transacciones mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

SALDOS CON PARTES VINCULADAS

	2017						
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Personal clave de dirección	UTES	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	Total
ACTIVO							
Activos financieros no corrientes (Notas 8.1 y 8.2)	3.093.560	-	-	-	-	-	3.093.560
Activos financieros corrientes (Notas 7 y 8.2)	-	-	314.834	59.804.986	48.651.238	8.436.444	117.207.502
Deudores comerciales (Nota 10)	720	-	-	61.375	-	-	62.095
Total	3.094.280	-	314.834	59.866.361	48.651.238	8.436.444	120.363.157
PASIVO							
Pasivos financieros no corrientes (Nota 15)	-	-	-	11.527.726	-	-	11.527.726
Pasivos financieros corrientes (Nota 15 y 16)	86.620	-	1.027	11.459.641	-	77.500	11.624.788
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	560.000	-	-	-	-	560.000
Acreedores Comerciales (Nota 14)	244.045	-	44.199	5.689.219	-	-	5.977.463
Total	330.665	560.000	45.226	28.676.586	-	77.500	29.689.977

	2016						
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Personal clave de dirección	UTES	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	Total
ACTIVO							
Activos financieros no corrientes (Notas 7, 8,1 y 8.2)	3.089.596	-	-	-	-	-	3.089.596
Activos financieros corrientes (Notas 8.2)	-	-	312.934	49.250.614	48.652.991	8.436.444	106.652.983
Deudores comerciales (Nota 10)	720	-	-	8.006	-	-	8.726
Total	3.090.317	-	312.934	49.258.620	48.652.991	8.436.444	109.751.305
PASIVO							
Pasivos financieros corrientes (Nota 15 y 16)	86.094	-	627	3.728.764	-	-	3.815.485
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	200.000	-	-	-	-	200.000
Acreedores Comerciales (Nota 14)	269.778	138.718	-	5.689.219	-	-	6.097.715
Total	355.872	338.718	627	9.417.983	-	-	10.113.200

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

2017						
En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Personal clave de dirección	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	-	-	21.540	-	-	21.540
<i>Ventas y ejecución de obra</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Prestaciones</i>	-	-	21.540	-	-	21.540
Compras y otros gastos:	4.212.830	-	-	-	-	4.212.830
<i>Aprovisionamientos</i>	3.973.946	-	-	-	-	3.973.946
<i>Otros gastos de explotación</i>	213.893	-	-	-	-	213.893
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	24.991	-	-	-	-	24.991
Otros Ingresos de explotación	-	-	-	-	-	-
Ingresos financieros (nota 21)	-	-	-	4.208	-	4.208
Gastos financieros (nota 21)	-	-	27.726	-	-	27.726
Remuneraciones devengadas por el consejo de administración	-	1.881.083	-	-	-	1.881.083
Remuneraciones devengadas por el personal de dirección	-	1.099.802	-	-	-	1.099.802

2016						
En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Personal clave de dirección	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	-	-	1.427.147	-	-	1.427.147
<i>Ventas y ejecución de obra</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Prestaciones</i>	-	-	1.427.147	-	-	1.427.147
Compras y otros gastos:	334.801	92.000	-	-	-	426.801
<i>Aprovisionamientos</i>	64.677	-	-	-	-	64.677
<i>Otros gastos de explotación</i>	262.382	92.000	-	-	-	354.382
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	7.742	-	-	-	-	7.742
Otros Ingresos de explotación	(72.441)	-	-	-	-	(72.441)
Ingresos financieros (nota 21)	-	-	64.998	60.000	2.980	127.978
Remuneraciones devengadas por el consejo de administración	-	870.420	-	-	-	870.420
Remuneraciones devengadas por el personal de dirección	-	573.384	-	-	-	573.384

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes nominales, es decir, sin recoger los efectos de la corrección por deterioro.

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

La mayor parte de este saldo, 2.946 miles de euros corresponden al saldo de la cuenta financiera con sociedades del Grupo Rayet S.A.U.

Transacciones con partes vinculadas

Aprovisionamientos

Corresponden a la adquisición de terrenos en el ejercicio 2017 para la promoción de nuevas viviendas.

Prestaciones de servicios:

Corresponden a los servicios de gestión y comercialización prestados a la sociedad Iber Activos Inmobiliarios para el desarrollo de la promoción en curso y la venta del stock de unidades terminadas (22 miles de euros en 2017 y 1.425 miles de euros en 2016).

Otros gastos de explotación:

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

Personal clave de dirección: No se han prestado servicios por sociedades vinculadas a los directivos de la Sociedad (92 miles de euros en 2016).

Compromisos con partes vinculadas

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

- Las Sociedad tienen suscritos diversos 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.

Consejo de Administración

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

	2017	2016
Retribución al Consejo de Administración	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 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 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 2016 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).

25 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

(a) Riesgo de mercado

Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta 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 8, han sido valoradas a coste.

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

Los activos financieros que mantiene la Sociedad corresponden, fundamentalmente, a préstamos y cuentas corrientes a empresas del grupo y multigrupo. En cuanto a los préstamos son de tipo participativo con una retribución asociada a la rentabilidad de las sociedades prestatarias. En cuanto a las cuentas corriente están retribuidas a tipo 0 en línea con la práctica de mercado para este tipo de instrumentos.

La Sociedad está expuesta al riesgo de tipos de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo, fundamentalmente. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política de la Sociedad 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 créditos a tipos variables 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 a esa fecha de cierre, habría sido 929 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (1.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) inferior o superior, respectivamente, como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

(b) Riesgo de crédito

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	27.490.915	518.112
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)	5.251.521	5.704.198
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 8.2)	3.384.533	3.400.953
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 8.1)	878.755	336.864
Préstamos a empresas del grupo y asociadas	54.915.826	42.891.565
	91.921.550	52.851.692

Este tipo de riesgo se gestiona por grupos y surge de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Instrumentos financieros derivados, Deudores comerciales y Otras cuentas a cobrar, Depósitos con bancos y Otras instituciones financieras, Préstamos y otras cuentas a cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes se mantienen en entidades financieras con alta calidad crediticia y máxima liquidez de nivel nacional.

En cuanto al riesgo en el epígrafe de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, los clientes, generalmente personas físicas y otras inmobiliarias de tamaño medio, no poseen calificaciones crediticias independientes, por lo que la Sociedad evalúa este riesgo en base a la posición financiera de cada cliente. Para determinadas transacciones la Sociedad solicita garantías adicionales con el fin de minimizar el riesgo de crédito.

Los préstamos a empresas del grupo y asociadas incluyen préstamos participativos y cuentas corrientes. Las sociedades a las que se ha otorgado esa financiación son propietarias de activos inmobiliarios, o derechos sobre los mismos, que son la garantía de cobrabilidad de estos importes. El saldo corresponde a sociedades filiales y negocios conjuntos, por lo que la Sociedad tiene una influencia significativa en la gestión de las mismas que le permite monitorizar de forma activa la situación de los proyectos que se desarrollan sobre esos activos. El saldo a cobrar mantenido con Grupo Mediterráneo Costa Blanca (ver Nota 13.3) supone un 39,14% de este saldo (un 49,16% a 31 de diciembre de 2016).

(c) Riesgo por garantías prestadas

La sociedad tiene otorgadas garantías y avales a empresas del grupo 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).

(d) Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento continuo de las previsiones de liquidez de la Sociedad 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 situación a 31 de diciembre 2017 y 2016, de la "Deuda bancaria", "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 al 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	> 3 años
Al 31 de diciembre de 2017					
Deudas con instituciones financieras	-	19.401.000	9.321.000	14.937.582	108.950.383
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	11.527.726	11.537.141
Otros pasivos financieros	560.000	-	-	-	2.338.094
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.728.468	726.867	2.264.559	13.422	10.853.806
Al 31 de diciembre de 2016					
Deudas con instituciones financieras	-	32.708.176	8.460.988	10.860.583	140.298.930
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	3.728.764
Otros pasivos financieros	195.366	-	-	-	2.620.930
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.876.319	5.363.904	2.105.241	865.932	10.853.806

En cuanto a los flujos de pago relacionados con deuda bancaria, debe tenerse en consideración lo comentado en la Nota 16.1.2 sobre los vencimientos de la misma, tal y como se indica en esa Nota; el desembolso a realizar en 2018 asciende a 499 miles de euros.

Por lo tanto, los pagos estimados del año 2018 totalizan 5,3 millones de euros (0,5 millones de euros de deuda bancaria, 0,5 millones de euros de otros pasivos financieros y 4,5 millones de euros de acreedores). A este importe habría que sumarle el importe de gastos operativos del año 2018, con una previsión de 10,6 millones de euros. Todos estos pagos totalizan un importe de 16,1 millones de euros.

La Sociedad tiene previsto cubrir estos pagos mediante el saldo inicial de tesorería de 27,5 millones de euros y sus ingresos operativos procedentes, fundamentalmente, de venta de suelos para uso industrial y de cobros de cantidades pendientes de obras de urbanización.

26 GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2017 los avales prestados a la Sociedad por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 12.931 miles de euros (9.345 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Asimismo, la Sociedad actúa como fiador de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

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

27 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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Auditoría Cuentas individuales Quabit	130.500	128.000
Auditoría Cuentas Consolidas Grupo Quabit	104.900	32.000
<i>Total honorarios de auditoría</i>	<u>235.400</u>	<u>160.000</u>
Informes de ratios para acreedores financieros	2.500	3.000
Informes de procedimientos acordados contrasplit	-	1.800
<i>Total honorarios por otros servicios</i>	<u>2.500</u>	<u>4.800</u>
Honorarios totales	237.900	164.800

28 COMBINACIONES DE NEGOCIO

No se han producido combinaciones de negocio ni en el año 2017 ni en el año 2016.

29 MEDIO AMBIENTE

La Sociedad tiene en cuenta en su actividad promotora habitual, el impacto medio ambiental en la ejecución de sus proyectos inmobiliarios, y como consecuencia de esto los Órganos de Gobierno de la Sociedad considera 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, la Sociedad ha considerado 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 riesgos que justifiquen realizar inversiones con esta finalidad.

Adicionalmente, la Sociedad 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, señalar que la sociedad está certificada en la aplicación del sello BREEAM (certificado de construcción sostenible líder a nivel mundial, adaptado a la normativa, idioma y práctica constructiva de España desde el año 2010) en algunas de sus promociones.

30 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de la sociedad 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 por su filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios S.L.

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 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.

31 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 call 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.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de gestión del ejercicio 2017

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de gestión 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, que constan de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria, así como el Informe de gestión, 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 Lejonagoitia



Quabit
Inmobiliaria

RESULTADOS 2017



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

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 a 31 de diciembre de 2017</u>	<u>12</u>
<u>1.3.2. Balance de Situación 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>17</u>
<u>1.4.2. Promoción residencial</u>	<u>23</u>
<u>1.4.3. Patrimonio en explotación</u>	<u>27</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>27</u>
<u>1.5.2. Accionariado</u>	<u>28</u>
<u>1.6 Órganos de Gobierno</u>	<u>28</u>

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

3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

5. ACCIONES PROPIAS

6. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

7. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

8. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1-Hechos significativos del periodo

Quabit Inmobiliaria, S.A. (Quabit o la Sociedad) desarrolla su actividad tanto directamente como a través de sociedades participadas. Dada la relevancia que tiene la actividad que se desarrolla a través de sociedades filiales, determinadas magnitudes que se incluyen en este Informe de Gestión se referirán al grupo de empresas (el Grupo o Grupo Quabit) para una mejor comprensión de la evolución de los negocios y la situación financiero-patrimonial.

INTENSA INVERSIÓN EN 2017 DE GRUPO QUABIT EN SUELO

- 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.
- Grupo 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.

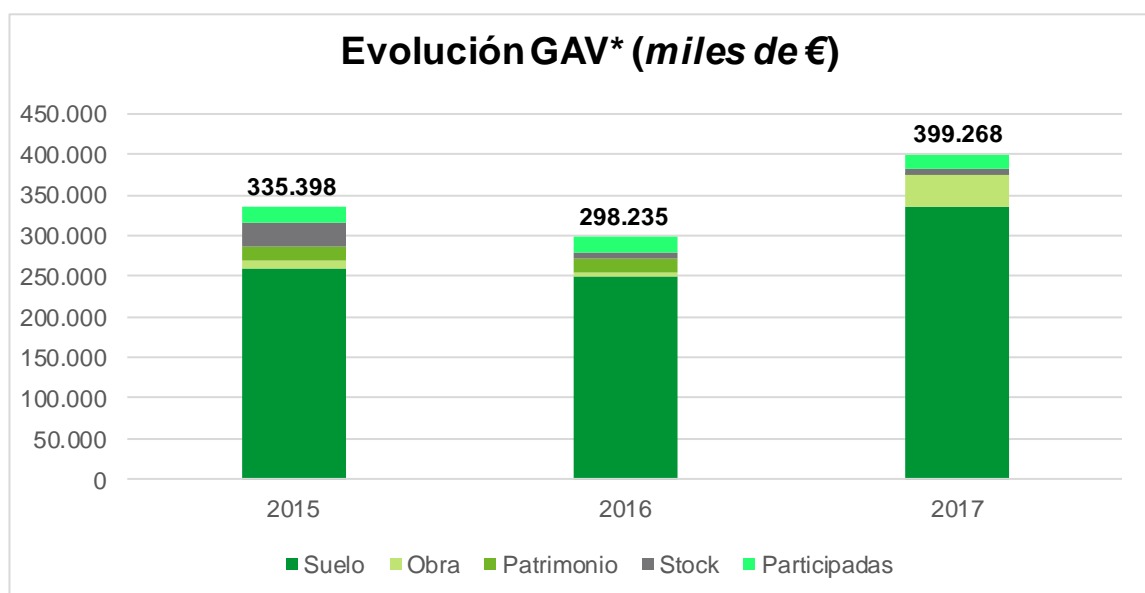
INTENSA ACTIVIDAD PROMOTORA DE GRUPO QUABIT

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 Grupo 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 actual la cartera de preventas es de 538 viviendas por un importe de 110 millones de euros.

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS DEL GRUPO

- 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 DE GRUPO QUABIT

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 DEL GRUPO

- 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

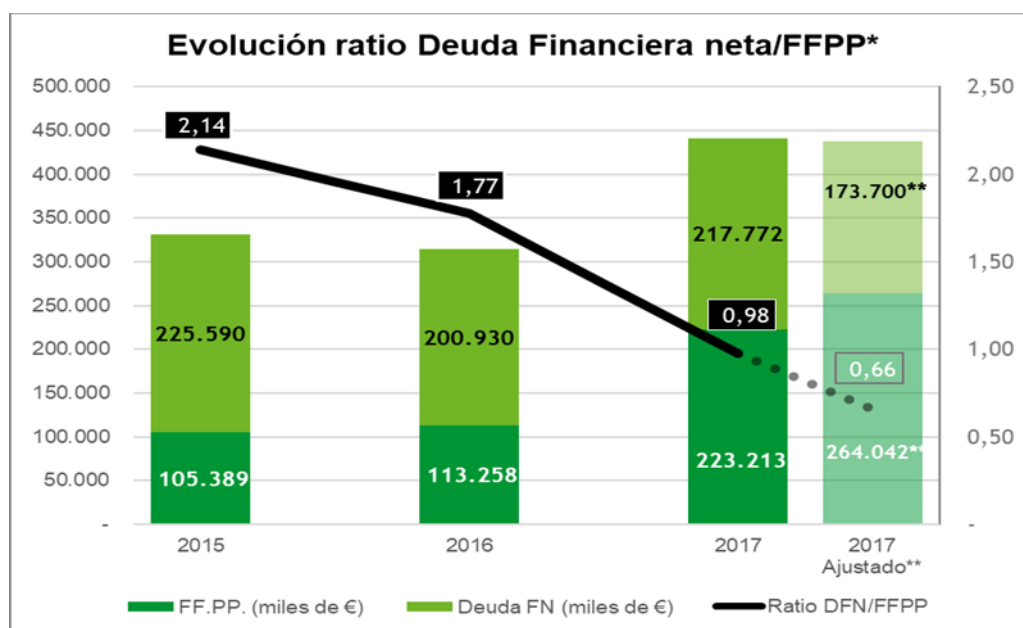
vencimiento de deuda con SAREB será el 31/07/2019 por un importe de 6,2 millones de euros.

- 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 DE GRUPO QUABIT

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:

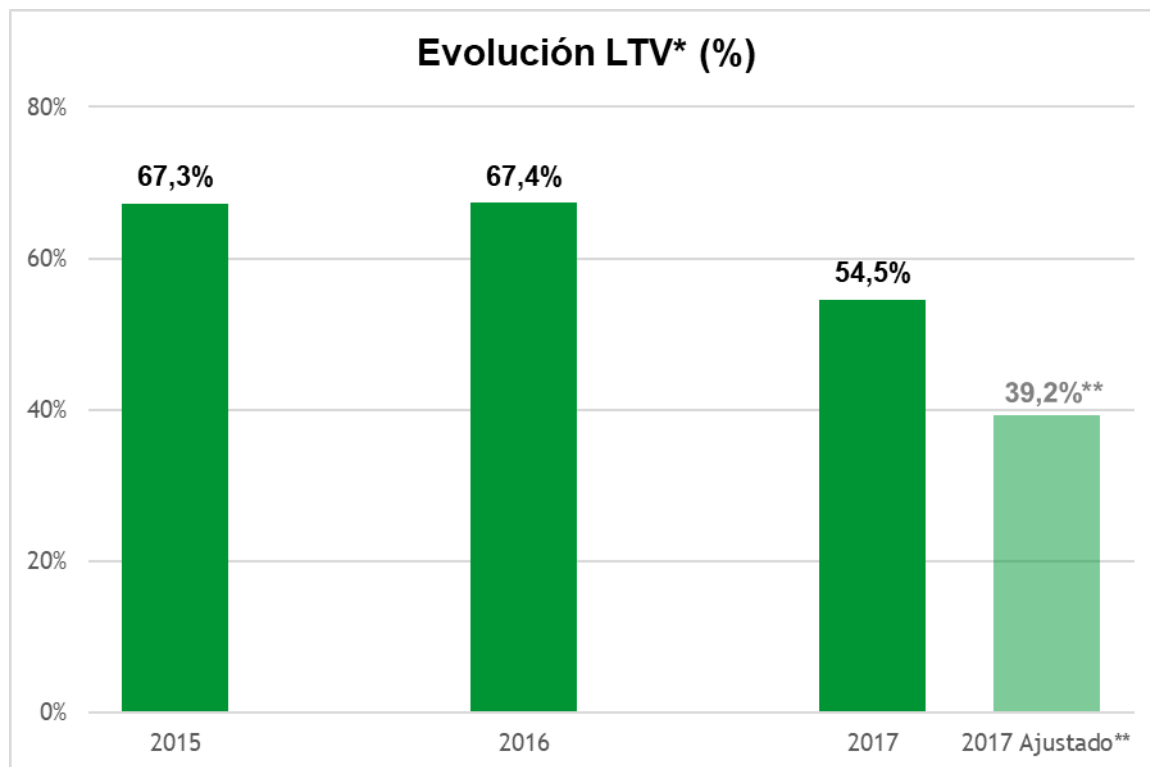
- Reducción del ratio Deuda Financiera Neta/Fondos Propios (DFN/FFPP)



(*) 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.

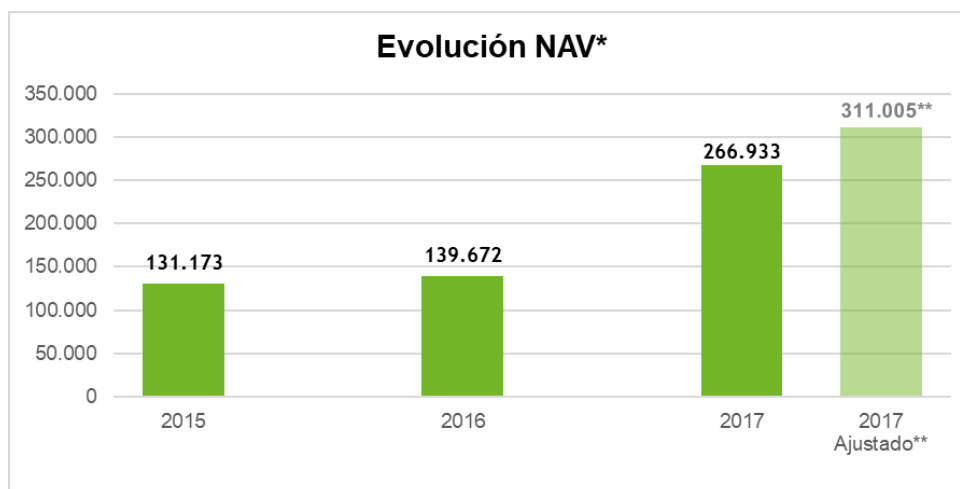
- Reducción del ratio Loan to Value (LTV)



(*) 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 Consolidado reforzado con palancas de valor

A continuación se ofrece un Balance ajustado, considerando los impactos que sobre el Balance de Situación Consolidado del Grupo 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 QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados Individual

<i>(en miles de euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	4.625	19.940	(76,8%)
EBITDA (*)	(13.840)	(23.224)	40,4%
Resultado Financiero	5.255	2.670	96,8%
Resultado Antes de Impuestos	(8.894)	(20.916)	57,5%
Resultado Neto	17.487	(916)	2.009,1%

(*) 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 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 17.487 miles de euros, con un aumento del 2009,1% 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).
- Quabit ha creado en 2017, a través de su Grupo de empresas, 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, Grupo 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 de Grupo Quabit 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 de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Endeudamiento financiero

Endeudamiento financiero (en miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	-	13.784	(100,0%)
Deudas con entidades de crédito corriente	152.610	178.545	(14,5%)
TOTAL DEUDA BRUTA	152.610	192.329	(20,7%)
Tesorería y Equivalentes	(27.491)	(518)	5.207,1%
TOTAL DEUDA NETA	125.119	191.811	(34,8%)

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

1.2.2.- Magnitudes operativas

Quabit Inmobiliaria, S.A.

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	3.679	9,8%
Promoción Residencial	247	14.435	(98,3%)
Patrimonio en Explotación	318	389	(18,2%)
Otros	22	1.437	(98,5%)
TOTAL	4.625	19.940	(76,8%)

Detalle de Existencias en Quabit Inmobiliaria, S.A.

Detalle de Existencias (en miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Suelo	152.528	180.381	(15,4%)
Promoción en curso	-	-	-
Promociones terminadas	3.586	4.543	(21,1%)
Anticipos a proveedores	507	335	51,3%
Otras	819	819	0,0%
Valor neto contable	157.440	186.078	(15,4%)

Grupo Quabit

Detalle de la promoción residencial

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).

Valor de mercado de los activos del Grupo (GAV)

(En miles de euros)	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 Individual 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	4.625	19.940	(76,8%)
Aprovisionamientos	(6.759)	(20.228)	(66,6%)
Otros ingresos de explotación	2.912	3.873	(24,8%)
Variación de existencias de ptos. tdos. y en curso	(695)	(16.086)	(95,7%)
Gastos de personal	(5.401)	(3.226)	67,4%
Amortización	(309)	(362)	(14,6%)
Otros gastos de explotación	(9.123)	(7.400)	23,3%
Resultados por venta de inmovilizado	601	(97)	719,6%
Resultado de explotación	(14.149)	(23.586)	40,0%
EBITDA	(13.840)	(23.224)	40,4%
Resultado financiero neto	5.255	2.670	96,8%
Resultados antes de impuestos	(8.894)	(20.916)	57,5%
Impuestos	26.381	20.000	31,9%
Resultado neto	17.487	(916)	2.009,1%

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: 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 el Resultado Financiero), 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 Individual 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	165.863	91.988	80,3%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	157.440	186.078	(15,4%)
Otros	88.686	49.659	78,6%
Total activo corriente	246.126	235.737	4,4%
TOTAL ACTIVO	411.989	327.725	25,7%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2017	31/12/2016	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto	212.411	99.347	113,8%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	-	13.784	
Otros	13.938	2.173	541,4%
Total pasivo no corriente	13.938	15.957	(12,7%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	152.610	178.544	(14,5%)
Otros	33.030	33.877	(2,5%)
Total pasivo corriente	185.640	212.421	(12,6%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	411.989	327.725	25,7%

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo no corriente (+73,9 millones de euros)

Incremento neto debido fundamentalmente a tres efectos:

- Incremento de los activos por impuesto diferido por activación de créditos fiscales: + 26,3 millones de euros.
- Incremento de inversiones en empresas del grupo: +61,3 millones de euros
- Disminución de las inversiones inmobiliarias por venta de un inmueble en alquiler: - 13,2 millones de euros.

Activo corriente (+10,4 millones de euros)

Incrementos debidos a:

- Incremento en cuentas a cobrar a empresas del Grupo: +12,0 millones de euros
- Incremento en los saldos de efectivo y equivalentes: +26,9 millones de euros
- Disminución en existencias (por aportaciones a sociedades del Grupo): - 28,6 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	152.528	180.381	(15,4%)
Promoción en curso	-	-	-
Promociones terminadas	3.586	4.543	(21,1%)
Anticipos a proveedores	507	335	51,3%
Otras	819	819	0,0%
Valor neto contable	157.440	186.078	(15,4%)

Disminuyen las existencias en suelo por las aportaciones a sociedades filiales para el desarrollo de promociones. Tanto las promociones en curso como los suelos incorporados en la cartera en el año están contabilizados en sociedades filiales. La baja en promociones terminadas está en línea de la liquidación del stock de producto terminado.

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

Ampliaciones de capital: +100,4 millones de euros

Resultado del ejercicio: + 18,4 millones de euros

Otras variaciones: - 4,8 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 76,46% del pasivo de Quabit Inmobiliaria S.A. 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:

Endeudamiento financiero (en miles de euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	-	13.784	(100,0%)
Deudas con entidades de crédito corriente	152.610	178.545	(14,5%)
TOTAL DEUDA BRUTA	152.610	192.329	(20,7%)
Tesorería y Equivalentes	(27.491)	(518)	5.207,1%
TOTAL DEUDA NETA	125.119	191.811	(34,8%)

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación 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	192.329
Disposiciones	-
Amortización de vencimientos	(13.443)
Cancelaciones por quitas de deuda	(16.162)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(14.153)
Intereses devengados	3.246
Ajustes pasivo a valor razonable	793
Saldo a 31 de diciembre de 2017	152.610

Amortización de vencimientos

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

Cancelación por quitas 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 111 miles de euros.

Cancelación por ventas y daciones en pago

- Cancelación de deuda con una entidad 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.

Ajuste 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.

Composición de la deuda a 31 de diciembre de 2017

	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	35.625	44.072
Deuda a cancelar por la venta de los activos	1.537	-	-	-	1.537
Deuda a pagar con desembolso en efectivo	499	6.253	10.053	73.325	90.130
Total	19.401	9.321	14.938	108.950	152.610

- 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 28.002 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 por importe de 1.537 miles de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto.

1.4- Áreas de negocio del Grupo Quabit

1.4.1.- Gestión de suelo

Cartera de Suelo del Grupo

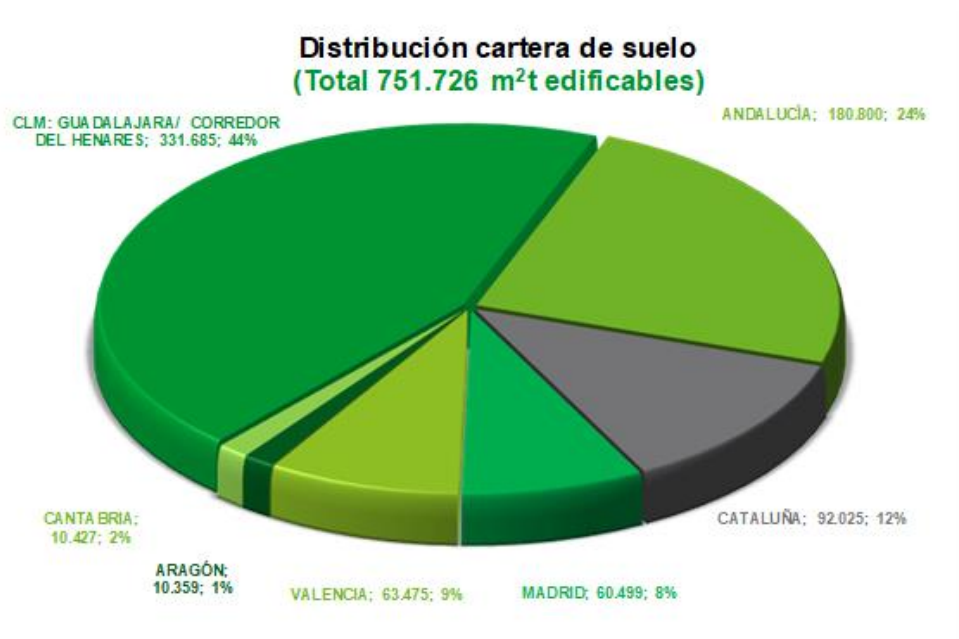
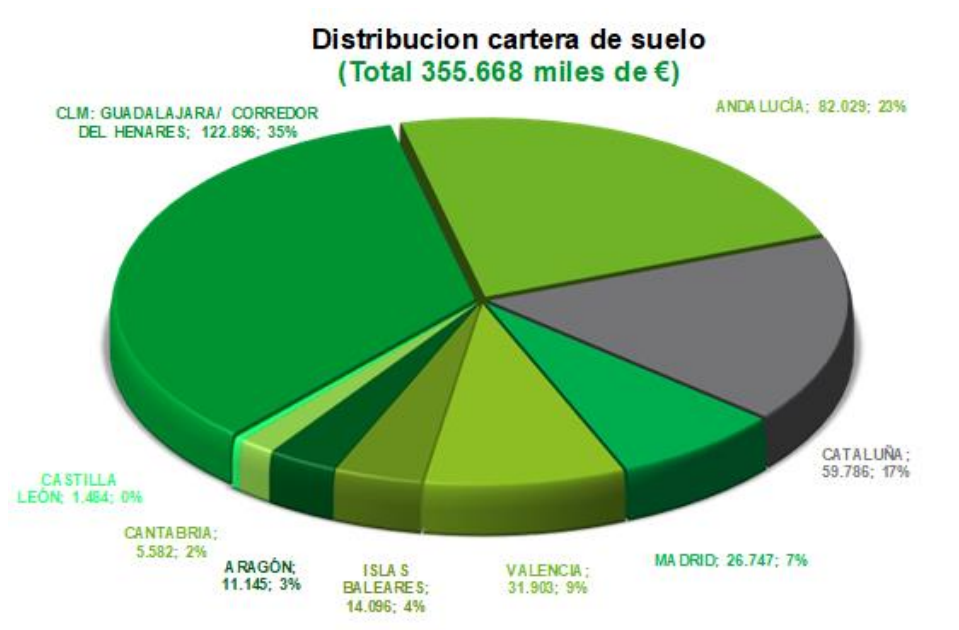
El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2017. 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:

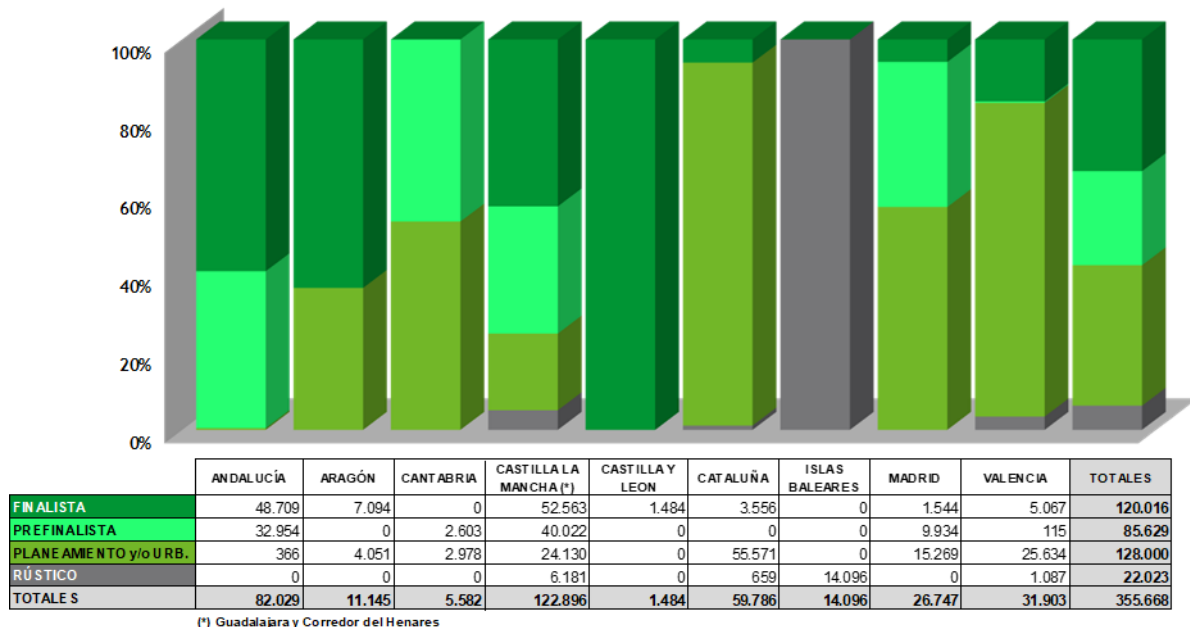
- Suelo rústico: su clasificación no se encuentra destinada al desarrollo urbanístico.
- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos en que los instrumentos de planeamiento se encuentran en tramitación/aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo prefinalista: suelos 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 €)



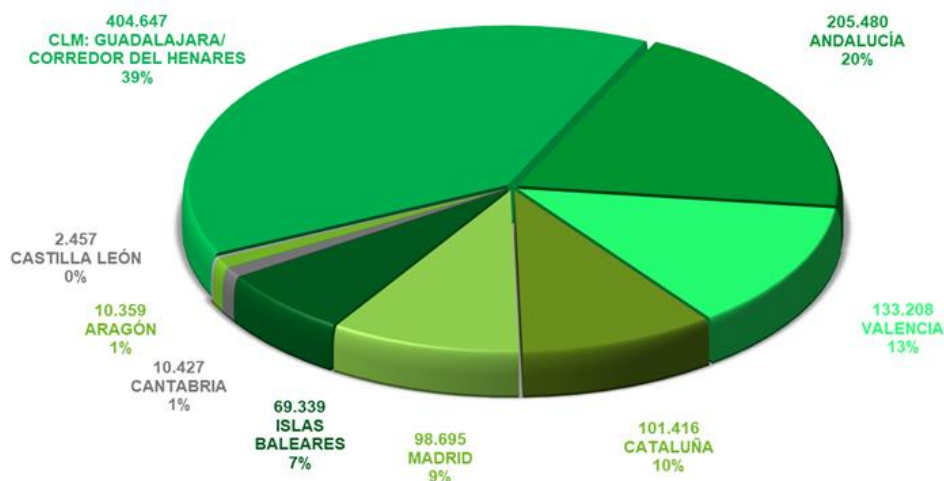
Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 que corresponde a dichos suelos:

Concepto	Millones de euros
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

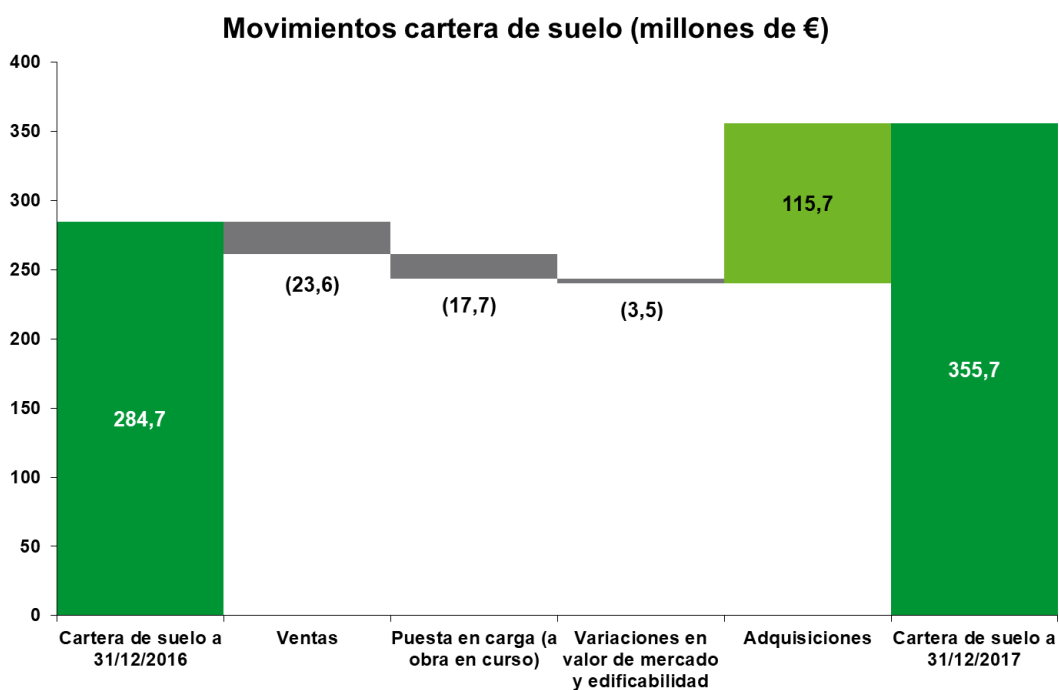
La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 232.900 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 169.966 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión).

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.

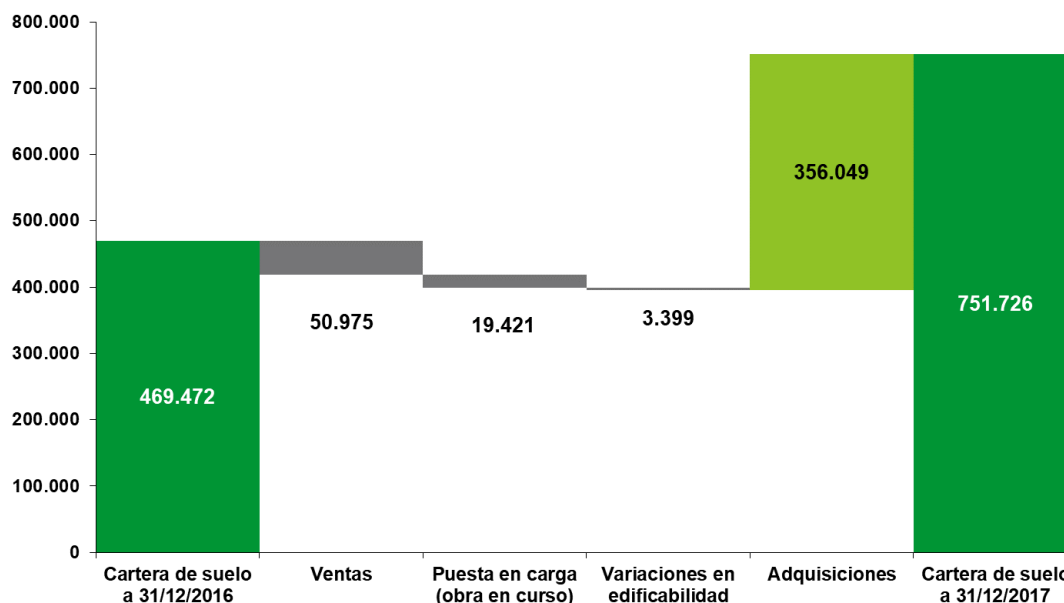
Distribución de suelo en gestión
Total 1.029.228 m²t edificables



Movimientos de la cartera de suelo de Grupo Quabit



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 de Grupo Quabit 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 en Grupo Quabit

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.

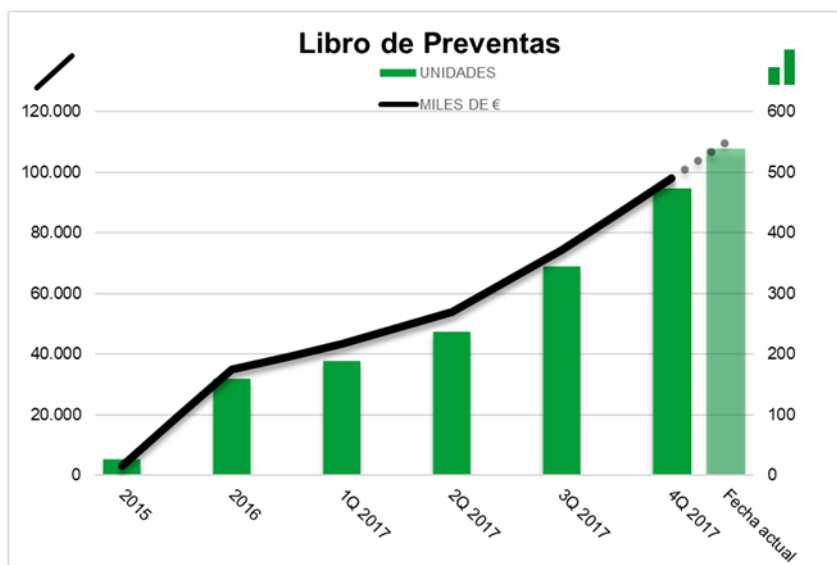
A lo largo del año 2017 Grupo Quabit ha puesto en comercialización 14 nuevas promociones por un total de 919 viviendas. Estas promociones son: Quabit Style (viviendas en altura de altas calidades en Guadalajara), Quabit Aguas Vivas 2 V.P. (viviendas de protección oficial en Guadalajara), Parque Residencial 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 prevendidas 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%

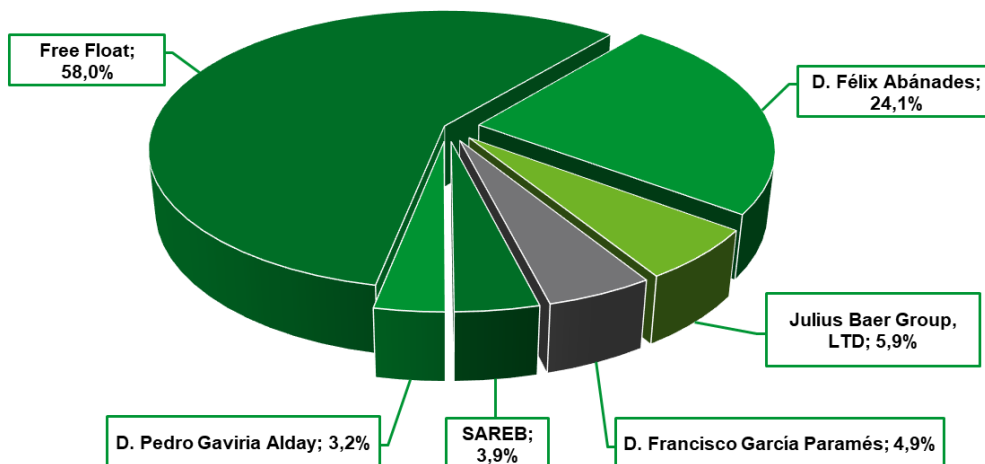
Fuente: Infobolsa

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 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 por su filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

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 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 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 (*)		
		Descripción	(En miles de euros)	
			31/12/2017	31/12/2016
EBITDA individual	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(14.149)	(23.586)
		Amortización	(309)	(362)
		EBITDA	(13.840)	(23.224)
Fondos Propios Consolidados	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 Consolidada	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 Consolidada	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 Consolidado	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 Consolidado	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 por el Grupo	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

(*)Estados financieros consolidados en todas las magnitudes menos el EBITDA calculado sobre estados financieros individuales.

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	% de presencia física	% en representación	Datos de asistencia		Total
			% 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 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.

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:

- a) 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.
- b) 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.
- 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; 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.
- d) 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.
- e) 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 INTRAGRUPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas se establece extensamente regulado en el Manual de Operaciones Vinculadas vigente y aprobado por el Consejo de Administración de la compañía.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	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:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

Cumple parcialmente

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