

DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL DE



26 de noviembre de 2020

El presente Documento de Registro Universal, redactado según el Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") con fecha 26 de noviembre de 2020.

El presente Documento de Registro Universal es solo una de las partes que componen el folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementará, en su caso, con las respectivas notas de valores y de síntesis que, durante la vigencia del mismo, se inscriban en los registros oficiales de la CNMV, y que podrán consultarse en la página web corporativa de la Sociedad (www.grupoquabit.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)**

* La información contenida en estos sitios web no forma parte de este Documento de Registro Universal y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro Universal.

ÍNDICE

I. FACTORES DE RIESGO	2
II. DOCUMENTO DE REGISTRO PARA VALORES PARTICIPATIVOS	13
SECCIÓN 1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE	13
SECCIÓN 2. AUDITORES LEGALES	15
SECCIÓN 3. FACTORES DE RIESGO.....	15
SECCIÓN 4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	15
SECCIÓN 5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL.....	16
SECCIÓN 6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	65
SECCIÓN 7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO.....	70
SECCIÓN 8. RECURSOS DE CAPITAL	77
SECCIÓN 9. MARCO REGULADOR.....	115
SECCIÓN 10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	120
SECCIÓN 11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	124
SECCIÓN 12. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN	124
SECCIÓN 13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES.....	145
SECCIÓN 14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	156
SECCIÓN 15. EMPLEADOS	171
SECCIÓN 16. ACCIONISTAS PRINCIPALES	174
SECCIÓN 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	176
SECCIÓN 18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.....	193
SECCIÓN 19. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	222
SECCIÓN 20. CONTRATOS IMPORTANTES.....	239
SECCIÓN 21. DOCUMENTOS DISPONIBLES E INCORPORACIÓN POR REFERENCIAS.....	240
SECCIÓN 22. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (MAR)	242

DE CONFORMIDAD CON EL PUNTO 1.1 DEL ANEXO 2 DEL REGLAMENTO DELEGADO (UE) 2019/980 DE LA COMISIÓN, SE INCLUYE A CONTINUACIÓN LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA LOS DOCUMENTOS DE REGISTRO DE VALORES PARTICIPATIVOS ESTABLECIDA EN EL ANEXO 1 DE DICHO REGLAMENTO DELEGADO, HABIÉNDOSE INCLUIDO EN EL PUNTO 1.5 SIGUIENTE LA DECLARACIÓN A LA QUE SE HACE REFERENCIA EN EL PUNTO 1.2 DEL ANEXO 2.

I. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados y la situación financiera de Quabit Inmobiliaria, S.A. (en adelante, "**QUABIT**", la "**Sociedad**", la "**Sociedad Dominante**" o el "**Emisor**") y sus sociedades dependientes (junto con QUABIT, el "**Grupo QUABIT**" o el "**Grupo**") están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del propio Grupo QUABIT. Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo QUABIT podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio o financieras. Tal y como se detalla en este documento de registro universal (el "**Documento de Registro Universal**"), en caso de que cualquiera de estos riesgos se materializase, podrían llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

A continuación, se incluyen los riesgos que, a la fecha de este Documento de Registro Universal, podrían considerarse específicos del Grupo QUABIT e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. No obstante, hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en esta sección de este Documento de Registro Universal de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 (el "**Reglamento (UE) 2017/1129**"). Además, los riesgos desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha de este Documento de Registro Universal por QUABIT podrían asimismo tener, en el futuro, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

En consecuencia, resulta esencial que cualquier inversor tenga en cuenta las consideraciones anteriores a fin de evaluar una potencial inversión en las acciones de QUABIT y analice cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación incluyendo, en su caso, la consulta a sus asesores correspondientes.

A. Riesgo derivado del impacto del coronavirus (COVID-19)

1. Impacto del coronavirus (COVID-19) en las actividades y resultados del Grupo QUABIT

Como consecuencia de la rápida propagación del COVID-19 fuera de China y, especialmente en Europa, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la

Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el virus a pandemia internacional, lo que ha motivado la necesidad de reaccionar de forma rápida y de adoptar medidas urgentes y contundentes con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes. La citada crisis sanitaria ha provocado una gran incertidumbre mundial que está teniendo una indudable repercusión económica y social en muchos países y, en España en particular, que sufrió una caída del 18,5% del PIB en el primer semestre del año.

En este contexto, las compañías cuyas acciones están admitidas a negociación en los mercados, entre las que se incluye QUABIT, están sufriendo, con carácter general, caídas significativas o muy significativas en sus precios de cotización en sesiones con alta volatilidad. Debido a ello, distintos organismos tanto nacionales como extranjeros, entre los que se incluye la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), han realizado recomendaciones o adoptado medidas extraordinarias, tales como la prohibición de realizar operaciones sobre valores e instrumentos financieros que supusiesen la constitución o incremento de posiciones cortas netas sobre acciones admitidas a negociación en los centros de negociación españoles, o sus consideraciones sobre el modo de celebrar las juntas generales de las sociedades cotizadas mientras estuviesen en vigor restricciones o recomendaciones derivadas de la crisis sanitaria.

Ante esta situación, el Grupo QUABIT puso en marcha diversas medidas que están sometidas a continua revisión y actualización en función de las circunstancias concurrentes en cada momento, entre las que se encuentran (i) la monitorización de la situación y diseño de protocolos de actuación adaptados a las recomendaciones del Ministerio de Sanidad y autoridades competentes en España, (ii) la comercialización online, implementando nuevas herramientas como la opción de pre-reservas online o el servicio de videollamadas, (iii) la reducción del 20% del salario bruto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) por causas productivas a consecuencia de la crisis sanitaria, (iv) el análisis de los gastos de estructura del Grupo, (v) la celebración telemática de la Junta General de Accionistas, con el fin de salvaguardar la salud de los asistentes a la misma y (vi) la renegociación de las condiciones de las financiaciones de los principales acreedores financieros. Para más información sobre estas medidas adoptadas por el Grupo QUABIT, véase el apartado 10.2 de este Documento de Registro Universal.

A pesar de la adopción de estas medidas, el Grupo QUABIT se ha visto afectado por la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, viendo como ha caído su precio de cotización de cierre desde 0,509 euros por acción el 13 de marzo de 2020 hasta 0,320 euros el 29 de octubre de 2020, su precio más bajo.

Además, según se indica en los últimos estados financieros referidos publicados a 30 de junio de 2020, la crisis sanitaria ha tenido impactos relevantes en la actividad

del Grupo QUABIT, entre los que se encuentran (i) la paralización de algunos proyectos de promociones cuyo lanzamiento comercial estaba previsto para el año 2020; (ii) retrasos en las tramitaciones administrativas y en los ritmos de ejecución de obras del resto de las promociones; (iii) ralentización del ritmo de adquisición de suelo; y (iv) retraso en la ejecución de obras que equivale una reducción de, aproximadamente, el 30% sobre la producción inicial prevista. Para mayor detalle, véase el apartado 10.2 de este Documento de Registro Universal. Asimismo, el Grupo QUABIT estimó una depreciación del valor de parte de sus activos, que llevó a registrar una provisión de deterioro de existencias en el primer trimestre de 2020 por un importe de 37.600 miles de euros, la cual ha provocado que el resultado neto del primer semestre del ejercicio 2020 sea por unas pérdidas de 50,2 millones de euros.

A pesar de que esta situación afecta a las expectativas de negocio de, al menos, los 2 o 3 próximos años, resulta difícil para la Sociedad hacer una estimación precisa acerca de cuanto durarán estas condiciones y del impacto concreto que tendrán sobre otras magnitudes relevantes correspondientes al ejercicio que se cerrará a 31 de diciembre de 2020 o sobre el negocio futuro de la Sociedad. El Grupo QUABIT considera que, en las circunstancias actuales, las previsiones contempladas en su Plan de Negocio 2018-2022, publicadas mediante hecho relevante de fecha 16 de mayo de 2019, han quedado desactualizadas y, por lo tanto, a la fecha de este Documento de Registro Universal, el Plan de Negocio 2018-2022 ha quedado sin efecto. El Grupo QUABIT está revisando su Plan de Negocio 2018-2022 para actualizar sus previsiones aplicables al periodo de 5 años siguiente, a la vista de los comportamientos que desarrolle la demanda en los próximos meses, para así contar con un Plan de Negocio acorde con la realidad resultante de los efectos provocados por la crisis sanitaria.

B. Riesgos financieros

2. *Riesgo de excesivo endeudamiento y necesidad de renegociación de la deuda para atender los siguientes vencimientos*

La elevada inversión requerida en la actividad del Grupo QUABIT se financia, en un alto porcentaje, mediante deuda externa.

A 30 de junio de 2020, la deuda con entidades de crédito del Grupo QUABIT ascendía a 329.569 miles de euros (324.396 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Como consecuencia de la deuda y de sus vencimientos, el Grupo QUABIT se enfrenta a un riesgo no poder adecuar los repagos de deuda al ritmo de generación de caja operativa en la actividad del Grupo QUABIT.

El Grupo QUABIT ha reconducido en el año 2020 sus vencimientos de deuda de los años 2020 y 2021 a través de acuerdos de renegociación de condiciones con sus 2 mayores acreedores financieros hasta los años 2022 y posteriores, de forma que los vencimientos de deuda sean más acordes con las fechas de entrega de viviendas de las promociones en curso, que se han visto retrasadas como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

Los acuerdos alcanzados con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. (GL Europe ASRS Investments, S.à r.l., GL Europe Luxembourg III (EUR) Investments, S.à r.l. y GL Europe Luxembourg III (US) Investments, S.à r.l.) (conjuntamente, los "**Fondos Avenue**") supusieron una reducción de los vencimientos a afrontar en los años 2020 y 2021 por un importe de 60.815 miles de euros. Asimismo, el acuerdo alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("**SAREB**") supuso la cancelación de deuda de esos mismos años por importe de 19.970 miles de euros. Adicionalmente, como consecuencia de estos acuerdos, el coste medio de la deuda con entidades de crédito pasó de ser un 8,48% a un 6,50% a fecha 30 de junio de 2020.

El Grupo QUABIT tiene previsto cubrir los vencimientos de deuda mediante su saldo de tesorería existente a fecha de este Documento de Registro Universal más los flujos de tesorería operativa resultantes de sus operaciones (entrega de promociones y venta de suelos). La deuda con vencimiento en el año 2020, la cual está pendiente de pago a la fecha de este Documento de Registro Universal y cuyo pago depende de las ventas (principalmente, entregas de viviendas) del resto del año, asciende a 26,9 millones de euros. En relación con dichos vencimientos, QUABIT está en contacto con sus acreedores financieros para implementar los mecanismos adecuados, que o bien se basan en prácticas aceptadas hasta la fecha o bien se encuentran en fase avanzada de negociación, de cara a resolver los desfases temporales que se produzcan en el proceso de obtener los permisos, completar la venta de todos los inmuebles de las promociones y gestionar las escrituraciones de las entregas, flexibilizando las fechas de pago para adaptarlas a los calendarios finales de entregas de estas promociones. La Sociedad tiene altas expectativas de llegar a implementar dichos mecanismos

De no cumplirse el calendario previsto para dichos vencimientos y no implementarse dichos mecanismos, la Sociedad podría encontrar dificultades para atender el servicio de su deuda en lo relativo a dichos vencimientos, pudiendo verse obligada a obtener fondos adicionales (por ejemplo, mediante aumentos de capital) para hacer frente al servicio a la deuda; existiendo el riesgo de que, en tal caso, los acreedores ejecutasen las garantías asociadas a dicho endeudamiento.

3. Riesgo de resultados recurrentes negativos

El Grupo QUABIT presentó resultados negativos antes de impuestos en el horizonte temporal de la información financiera histórica contemplada en este Documento de Registro Universal y el primer semestre de 2020 salvo en el año 2018, si bien el beneficio antes de impuestos positivo por importe de 12,6 millones de euros del año 2018 fue consecuencia del registro de un ajuste asociado a la deuda con SAREB que tuvo un impacto positivo de 43,5 millones de euros. Sin considerar este efecto, el resultado antes de impuestos del año 2018 habría sido negativo.

El Grupo QUABIT utiliza el EBITDA como una Medida Alternativa de Rendimiento (MAR), que es indicadora de la generación de beneficios considerando su actividad productiva sin tener en cuenta las dotaciones a la amortización, los efectos de las correcciones valorativas de las existencias, los resultados financieros ni el efecto impositivo. El cálculo de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) se detalla en el apartado 22 de este Documento de Registro Universal.

Debe indicarse que el cálculo del EBITDA que se recoge en este Documento de Registro Universal difiere en alguno de los periodos de los publicados en la información financiera pública periódica, con el fin de que esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) pueda ser comparable con otras empresas del sector. Los detalles de las diferencias con la información previamente publicada se incluyen en el citado apartado 22 de este Documento de Registro Universal.

El EBITDA del Grupo QUABIT ha sido negativo en todos los periodos anuales o intermedios recogidos en la información financiera histórica (2017, 2018, 2019 y primer semestre de 2020), no habiéndose obtenido hasta la fecha de este Documento de Registro Universal el punto de equilibrio de las operaciones. Esta situación podría mantenerse en las circunstancias actuales y, en consecuencia, podrían incumplirse algunos de los *covenants* asociados a algunas de las líneas de financiación que empezarán a ser de aplicación en el año 2021.

4. Necesidad de afrontar fuertes inversiones y de obtener financiación para su ejecución

La actividad inmobiliaria requiere de importantes inversiones de capital para abordar nuevos proyectos, ya sea en la fase de adquisición de activos o de su desarrollo. La ejecución de esos nuevos proyectos tiene, por tanto, una gran dependencia de los mercados de capitales a los que debe acudir para la obtención de los fondos necesarios para acometerlos.

El Grupo QUABIT ha obtenido los fondos necesarios para sus proyectos (adquisición de nuevos suelos principalmente) a través de financiación no bancaria, con líneas de financiación y préstamos concedidos por fondos nacionales e internacionales y

con la emisión de bonos simples. El coste de esa financiación alternativa ha supuesto que el coste medio de la deuda con entidades de crédito de QUABIT se situara en el 8,15% a 30 de junio de 2020, el cual se redujo al 6,46% tras los acuerdos alcanzados con los Fondos Avenue. En algunos casos, al tipo de interés se le han añadido otros costes adicionales para el resto de accionistas, como la emisión de *warrants* o acciones clase B. Por lo tanto, la obtención de fondos para nuevas inversiones distintas de las promociones sobre suelo en cartera (que se financian con financiación bancaria a un tipo de interés menor) puede exigir fórmulas de financiación no bancaria en características similares a las ya obtenidas, con los consiguientes impactos en la carga financiera y en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Por otra parte, ante la situación provocada por la crisis sanitaria del COVID-19, el Grupo QUABIT ha decidido congelar sus inversiones en suelo, limitándolas a cubrir los compromisos contraídos a 31 de diciembre de 2019, que ascendían a 3,7 millones de euros.

En la medida en que los mercados de capitales presenten movimientos tendentes a posiciones restrictivas de concesión de créditos o de captación de fondos y ello ocasione una falta de obtención de la financiación necesaria para el Grupo QUABIT, el ritmo de inicio de nuevos proyectos podría quedar ralentizado y los compromisos de inversión que se hayan ido asumiendo podrían tener que reconsiderarse. Todo ello afectaría negativamente a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT. Estos riesgos podrían verse agravados por la actual pandemia del COVID-19 descrita en el factor de riesgo número 1 anterior.

5. Riesgo de no compensación de bases imponibles negativas

El grupo fiscal del impuesto de sociedades del que QUABIT es sociedad matriz tenía unas bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2019 de 603 millones.

El Grupo QUABIT tiene reconocido en su balance de situación un activo neto de 59,9 millones de euros asociado a estas bases imponibles negativas y a otros conceptos impositivos.

La eventual utilización de estos créditos fiscales está sujeta a la aparición de ciertos factores, tales como la obtención de beneficios suficientes, la no reducción del tipo del Impuesto sobre Sociedades o la existencia de discrepancias con las autoridades fiscales en la liquidación de dicho impuesto.

En el caso de que (i) el Grupo QUABIT generara beneficios insuficientes (o no generara beneficio alguno) durante el periodo correspondiente para compensar los créditos fiscales; (ii) se redujera el tipo del Impuesto sobre Sociedades; (iii) se

detectaran errores o discrepancias en las liquidaciones fiscales como consecuencia de las actuaciones de comprobación o inspectoras llevadas a cabo por la Administración Tributaria; o (iv) se produjeran modificaciones en la normativa vigente, o en su aplicación o interpretación, el Grupo QUABIT podría ver total o parcialmente restringida la posibilidad de compensar las bases imponibles negativas existentes a la fecha de este Documento de Registro Universal, lo que podría tener un impacto negativo en la situación patrimonial y el resultado neto del Grupo QUABIT.

C. Riesgos asociados a la Sociedad y su sector

6. *Iliquidez de inversiones inmobiliarias*

Tras algunos años de crecimiento y expansión de la economía, incluyendo el del sector inmobiliario en particular, la fase de ralentización económica actual podría suponer un endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, esencial para la adquisición de inmuebles. En caso de materializarse, ello provocaría una ralentización relevante en las ventas de estos activos por parte de QUABIT.

En particular, la ralentización se está materializando, entre otros factores, en un impacto negativo sobre el PIB y en la pérdida de dinamismo en la creación de empleo, así como en el aumento del paro, todo lo cual podría verse sustancialmente agravado por la incertidumbre generada por la situación de crisis sanitaria en España descrita en el factor de riesgo número 1.

Esta situación podría afectar a la velocidad de rotación de los activos del Grupo QUABIT, lo cual implicaría retrasos en la obtención de liquidez necesaria para realizar nuevas inversiones. Las inversiones que podrían quedar más afectadas son aquellas que, a 30 de junio de 2020, correspondían a activos que no tenían un nivel suficiente de preventas para el desarrollo de las promociones, o los suelos que estaba previsto que pudieran, parcial o totalmente, ser destinados a la venta. Del total de existencias del Grupo QUABIT a 30 de junio de 2020, 242,6 millones de euros correspondían a promociones en curso y viviendas terminadas y, por tanto, tenían un horizonte de entrega y generación de recursos previsto entre la fecha de este Documento de Registro Universal y 1 año. Los restantes 261,2 millones de euros correspondían en su mayor parte a suelos, y su desarrollo o venta está condicionado por la evolución futura de los parámetros de mercado.

La incidencia negativa de los factores económicos indicados con anterioridad o la falta de cumplimiento de las previsiones de liquidez del Grupo QUABIT podría limitar su capacidad para hacer líquidos algunos de sus activos inmobiliarios o requerirá una reducción importante del precio para ello. Dicha iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de QUABIT para modificar y adaptar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores,

causando un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

7. Riesgo de valoración de existencias y pérdidas por reducción de valor de los activos inmobiliarios

QUABIT encarga a un tasador independiente la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes al Grupo QUABIT, con una periodicidad anual. La última valoración disponible de la cartera de activos inmobiliarios de QUABIT a 31 de diciembre de 2019 fue realizada por BDO Auditores, S.L.P. ("**BDO**") en fecha 21 de febrero de 2020. Dichas tasaciones se fundamentan en numerosas hipótesis y podrían diferir del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar. Además, la valoración de algunos activos inmobiliarios relevantes podría haber variado desde las fechas de la valoración hasta la fecha de este Documento de Registro Universal, por lo que no puede garantizarse que de realizarse una tasación de la cartera en la actualidad resulte la misma valoración.

Si bien el Grupo QUABIT no encargó una valoración externa de su cartera de activos posterior a la última realizada por BDO, sí ha realizado una estimación interna del impacto de la crisis sanitaria en la valoración de los activos, llegando a la conclusión de que su cartera de activos se ha depreciado en un valor de 42,0 millones de euros. Esto llevó aparejado un registro de una provisión de deterioro de 37,6 millones de euros a 31 de marzo de 2020.

Lo anterior afectó a determinadas Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) como el *Gross Asset Value* ("**GAV**"), el *Net Asset Value* ("**NAV**") y el *Net Net Asset Value* ("**NNAV**") y el *Loan to Value* ("**LTV**"). De acuerdo con las estimaciones internas y teniendo en cuenta tanto el deterioro de activos como las ventas y las inversiones realizadas en el primer semestre de 2020, los valores de GAV, NAV y NNAV a 30 de junio de 2020, una vez considerados los efectos de la refinanciación con los Fondos Avenue y el acuerdo de dación en pago a SAREB, se redujeron en relación con los existentes a 31 de diciembre de 2019 en porcentajes respectivos de 13,3%, 10,8% y 14,3%.

Los valores estimados para estas Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) y para el LTV a 30 de junio de 2020 (y su referente real a 31 de diciembre de 2019) fueron los siguientes:

- GAV: 545,5 millones de euros (629,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2019);
- NAV: 308,2 millones de euros (345,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2019);

- NNAV: 295,9 millones de euros (329,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2019); y
- LTV: 50,7% (48,2 % a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, dicha valoración de mercado de los activos de QUABIT podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, tales como la falta de obtención de las licencias urbanísticas para parte de los terrenos de la Sociedad, retrasos en la concesión de licencias de planificación urbanística o edificación, cambios en las condiciones o revocación de esas licencias, así como por el plazo de realización de los propios activos.

Asimismo, la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 podría tener consecuencias desde un punto de vista económico y social a nivel global y, en particular, en España que podrían afectar a las valoraciones de los activos del Grupo QUABIT y obligar a incluir unas pérdidas en sus estados financieros vinculadas a la valoración de sus activos.

Por tanto, el valor de tasación no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que el Grupo QUABIT decidiera vender en el mercado los activos a la fecha de este Documento de Registro Universal, ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían cotizar en las bolsas españolas. Asimismo, las modificaciones en la valoración de los activos pueden dar lugar a cambios en el LTV; el LTV es una Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) establecida como *covenant* de algunas de las financiaciones del Grupo QUABIT. Si bien los valores del LTV estimados por el Grupo referidos a 30 de junio de 2020 suponían que no se estaban superando los niveles máximos previstos en los distintos contratos, una mayor depreciación del valor de mercado de los activos podría conllevar que esos niveles se sobrepasaran. El Grupo QUABIT estima que cumplirá a 31 de diciembre de 2020 los niveles de LTV exigidos por las distintas financiaciones para este ratio. Para más información véase el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

8. Riesgo de desviaciones en costes y pérdidas al no lograr la rentabilidad esperada

La actividad de promoción del Grupo QUABIT conlleva determinados riesgos, tales como (i) el posible incremento de los costes de los proyectos con respecto a los previstos inicialmente o errores de cálculo en los mismos, (ii) la no obtención de los permisos y licencias para el desarrollo de la actividad o del proyecto y, en consecuencia, retrasos en la ejecución de los proyectos que podrían implicar el pago de penalizaciones a los compradores finales o unos costes de financiación superiores, (iii) imposición de mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, así como

cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo, y (iv) que la venta de viviendas sea inferior a la prevista.

Dichos riesgos podrían materializarse como consecuencia de la actual situación económica y de mercado, en la que los costes de la mano de obra de la construcción podrían acelerarse mientras que el plazo para la venta de viviendas podría resultar superior al previsto, y los precios de venta inferiores a los estimados. Todo ello afectaría negativamente a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT y dificultaría la recuperación de las aportaciones realizadas por QUABIT a todas sus sociedades participadas, que ascendía a 206,3 millones de euros a 30 de junio de 2020.

D. Riesgos relacionados con la gestión de la Sociedad

9. *Riesgo de entrada de nuevos accionistas, partes vinculadas y conflictos de interés*

QUABIT tiene una estructura accionarial que incluye determinados accionistas significativos, tal y como se detalla en el apartado 16.1 de este Documento de Registro Universal.

Dichos accionistas tendrían una influencia significativa en la adopción de decisiones que sean competencia de la Junta General. Estos accionistas significativos podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad y, como consecuencia de su participación significativa en el capital de QUABIT, podrían imponerse aún con el voto en contra de otros accionistas.

Como consecuencia de la existencia de accionistas significativos en QUABIT con influencia para proponer el nombramiento de miembros del Consejo de Administración, históricamente se han realizado determinadas operaciones vinculadas, que pueden agruparse en 3 tipos de categorías en función de su naturaleza: (i) operaciones vinculadas históricas, (ii) operaciones vinculadas correspondientes a compras o aportaciones de suelos y (iii) operaciones vinculadas correspondientes a prestaciones de servicios, fundamentalmente de obra y construcción, en promociones del Grupo QUABIT. Para más información sobre las operaciones vinculadas véase el apartado 17 de este Documento de Registro Universal.

En particular, el 23 de julio de 2020 se aprobó por la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración de la Sociedad la operación vinculada consistente en la aceptación por QUABIT de la solicitud de adhesión a la propuesta de modificación del convenio concursal vigente entre Grupo Rayet, S.A.U. y sus acreedores, conforme a lo permitido por el Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril (Capítulo

II artículos 8 a 17, ambos inclusive), aprobado con motivo del estado de alarma provocado por la crisis sanitaria del COVID-19 y decretado el 14 de marzo de 2020 mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Dicho Real Decreto-Ley 16/2020 permite que, dentro del año siguiente a contar desde la fecha en que quedase sin efecto dicho estado de alarma, el concursado pueda presentar propuesta de modificación del convenio que se encuentre en período de cumplimiento. La Sociedad acordó la adhesión en una primera alternativa de quita del 70% y un aplazamiento a 6 años, de forma que los pagos de la parte subsistente se efectúen en los últimos 3 años de duración del convenio, a razón de 10%, 15% y 75% entre 2024, 2025 y 2026. Esta adhesión traía causa de la acordada por la Sociedad con motivo de la propuesta de convenio concursal entre Grupo Rayet, S.A.U. y sus acreedores planteada en el año 2014. En la medida en que el valor en libros de la cuenta a cobrar a Grupo Rayet, S.A.U. que QUABIT tiene registrado en su balance es de 2.820.702 euros, la adhesión de QUABIT le supondrá una pérdida de 1.974.491 euros.

Adicionalmente, podrían incorporarse nuevos accionistas significativos a la Sociedad como consecuencia de: (i) el ejercicio por la sociedad Cedarville Spain, S.L.U. (entidad controlada conjuntamente con los Fondos Avenue y a través de la cual se instrumentó determinada financiación concedida por los Fondos Avenue), titular de todas las acciones de la Clase B emitidas por la Sociedad, del derecho de conversión descrito en el artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales, convirtiendo así sus acciones clase B sin voto en acciones Clase A con derecho de voto (lo que le permitiría alcanzar, a la fecha de este Documento de Registro Universal, hasta un 24,99% del capital social de QUABIT con derecho a voto); (ii) el ejercicio por los Fondos Avenue de los *warrants* sobre acciones de QUABIT emitidos a su favor (pudiendo alcanzar sus titulares, conjuntamente, hasta un 5,06% del capital social de QUABIT representado por acciones con voto); y (iii) el ejercicio por SAREB de los *warrants* sobre acciones de QUABIT emitidos a su favor (pudiendo alcanzar hasta un máximo del 1% del capital social de QUABIT suscrito y desembolsado). Para mayor detalle en relación con las acciones clase B, su derecho de conversión y los citados *warrants*, véanse los apartados 5.3, 8.3 y 19.2.2 de este Documento de Registro Universal.

10. Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales

A 30 de junio de 2020, el Grupo QUABIT tenía registrado en su Balance de Situación Consolidado una provisión por responsabilidades asociadas a litigios en curso por un importe de 4.372 miles de euros.

Estos litigios en curso podrían tener un impacto negativo en la situación financiera de QUABIT en el caso de que hubiera una resolución desfavorable de los mismos que supusiese un perjuicio de la Sociedad por encima del valor provisionado para cada uno de ellos. Para más información sobre los litigios en curso, véase el

apartado 18.6 de este Documento de Registro Universal.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO PARA VALORES PARTICIPATIVOS

Redactado según el Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, de 14 de marzo de 2019.

SECCIÓN 1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

1.1. Identificación de las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro Universal

D. Félix Abánades López, en calidad de Presidente y Consejero Delegado de QUABIT, con C.I.F. A-96911482 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Poeta Joan Maragall 1, planta 16, C.P. 28020, Madrid, y en su nombre y representación, asume la responsabilidad del contenido de este Documento de Registro Universal, en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 9 de junio de 2020.

1.2. Declaración de las personas responsables del Documento de Registro Universal

D. Félix Abánades López, en nombre y representación del Emisor, declara que, tras actuar con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Documento de Registro Universal es, según su conocimiento, conforme a los hechos y que no incurre en ninguna omisión material que pudiera afectar a su contenido.

1.3. Declaraciones e informes de expertos

En este Documento de Registro Universal no se incluyen declaraciones de expertos ni declaraciones de interés, salvo los datos en los que se hace referencia expresa, indicando la fuente de información correspondiente y, en especial, los relativos a:

- (a) los informes de valoración de los activos elaborados por BDO, entidad domiciliada en calle Rafael Calvo, 18, 28010, Madrid y homologada como valorador RIC de conformidad con las previsiones incluidas en las Normas Internacionales de Información Financiera ("**NIIF**");
- (b) los informes de auditoría emitidos por Ernst & Young, S.L., entidad domiciliada en calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28020, Madrid, con C.I.F. B-78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12.749, libro 0, folio 215, sección 8ª, hoja M-23123, inscripción 116, e

inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S-0530 ("EY"), sobre las cuentas anuales del ejercicio 2017; y

- (c) los informes de auditoría emitidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., entidad domiciliada en Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, con C.I.F. B-79031290, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 9.267, libro 8.054, folio 75, sección 3ª, hoja M-87850-1, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S-0242 ("PwC"), sobre las cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2019.

1.4. Informaciones procedentes de terceros

En este Documento de Registro Universal no se incluyen informaciones de terceros, salvo los datos en los que se hace referencia expresa.

En la medida en que el Emisor es consciente de ello y puede verificarlo a partir de la información publicada por dichos terceros, la información referida se reproduce en este Documento de Registro Universal con exactitud, no habiéndose omitido ningún hecho relevante que haría que la misma fuera inexacta o engañosa.

1.5. Aprobación del Documento de Registro Universal por la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- (a) este Documento de Registro Universal ha sido aprobado por la CNMV, en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento (UE) 2017/1129;
- (b) la CNMV solo aprueba el Documento de Registro Universal en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el citado Reglamento (UE) 2017/1129; y
- (c) dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del Emisor al que se refiere este Documento de Registro Universal.

El presente Documento de Registro Universal, completado, en su caso, con las modificaciones oportunas y junto con la nota sobre valores y, en su caso, nota de síntesis, aprobadas de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129, podrá utilizarse para una oferta pública de valores o para la admisión a negociación de valores en un mercado regulado.

SECCIÓN 2. AUDITORES LEGALES

2.1. Nombre y dirección de los auditores del Emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de QUABIT correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por EY y las cuentas anuales individuales y consolidadas de QUABIT correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre del año 2018 y 2019, han sido auditadas por PwC. Los datos identificativos de EY y de PwC constan en el apartado 1.3 anterior.

2.2. Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el periodo cubierto por la información financiera

Los auditores de QUABIT indicados en el apartado anterior no han renunciado ni han sido apartados de sus funciones durante el periodo cubierto por la información histórica a la que hace referencia este Documento de Registro Universal.

No obstante, el 31 de diciembre de 2018, concluyó el periodo máximo por el que EY podía ser auditor del Grupo QUABIT, por lo que en la Junta General de Accionistas de QUABIT celebrada el 28 de junio de 2018 se acordó, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría, nombrar a PwC como nuevo auditor de los estados financieros individuales y consolidados de QUABIT por el plazo de 3 años, es decir, para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020.

SECCIÓN 3. FACTORES DE RIESGO

Descripción de los riesgos importantes que afecten específicamente al Emisor y que pueden incidir en la capacidad del Emisor

La explicación detallada de los factores de riesgo se expone al inicio de este Documento de Registro Universal, en el Apartado I (Factores de Riesgo).

SECCIÓN 4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

4.1 Nombre legal y comercial del Emisor

La denominación social del Emisor es Quabit Inmobiliaria, S.A., según se establece en el artículo 1 de los Estatutos Sociales. El Emisor opera comercialmente bajo la denominación de "Quabit Inmobiliaria" en las actividades de promoción y bajo la denominación "QC Construcción" en las de construcción.

4.2 Lugar y número de registro del Emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)

El Emisor figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-504.462. El Emisor tiene asignado el identificador de identidad legal (LEI, en sus siglas inglesas) número 959800Z4NN7U3AHJ2F59.

4.3 Fecha de constitución y periodo de actividad del Emisor, si no es indefinido

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura de fecha 29 de septiembre de 1999, bajo el nombre de Terra Canet, S.A., otorgada ante el Notario de Valencia, D. Alberto Domingo Puchol, con el número 4.189 de su protocolo. Antes de adoptar su denominación actual, también se denominó Astroc Mediterráneo, S.A. y Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Adoptó su denominación actual mediante la escritura otorgada el 1 de julio de 2010 ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 1.404 de su protocolo.

4.4 Domicilio y forma jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, número de teléfono y sitio web del Emisor

El Emisor tiene su domicilio social en Madrid, Calle Poeta Joan Maragall 1, planta 16, C.P. 28020, y su número de teléfono es el (+34) 91 436 48 98.

El Emisor dispone de página web (www.grupoquabit.com).

A los efectos oportunos, se hace constar que la información contenida en dicha página web no forma parte de este Documento de Registro Universal, a menos que se incorpore al mismo por referencia.

QUABIT tiene forma jurídica de sociedad anónima, rigiéndose por la Ley de Sociedades de Capital y su normativa de desarrollo. La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad están sujetas a la legislación aplicable que se explica con detalle en el apartado 9 de este Documento de Registro Universal.

SECCIÓN 5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

5.1 Actividades principales

5.1.1 Descripción de, y factores clave relativos a, la naturaleza de las operaciones del Emisor y de sus principales actividades, incluyendo las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio

durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

A. Introducción

El Grupo QUABIT tiene 3 líneas principales de actividad: promoción (residencial y no residencial), gestión de suelo, y construcción. A la fecha de este Documento de Registro Universal, QUABIT desarrolla sus 3 líneas de actividad (si bien con distinta intensidad, tal y como se explica más adelante) principalmente en Madrid y el Corredor del Henares (Castilla La Mancha), Málaga y la Costa del Sol (Andalucía), Valencia y alrededores (Comunidad Valenciana) y Menorca (Islas Baleares), teniendo además actividad en Cataluña, Aragón, Cantabria y Castilla y León.

B. Líneas de negocio

El Grupo QUABIT basa su modelo de negocio en la creación de valor mediante la gestión integral del ciclo inmobiliario, desarrollando su actividad a través de 3 grandes líneas de negocio:

(a) Promoción

Consiste en el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes en la cartera y los nuevos suelos adquiridos. Esta línea de negocio incluye tanto la promoción residencial, principalmente viviendas de primera residencia, como la promoción no residencial, terciario-hoteleros y naves industriales. Dichas actividades se realizan, tanto en interés directo de la propia Sociedad a través de filiales participadas por la misma, como para terceros en régimen de cooperativas.

Para mayor detalle véase el apartado 5.1.1 de este Documento de Registro Universal.

Las actividades del Grupo QUABIT se han centrado en los ejercicios 2019, 2018 y 2017 fundamentalmente en la Zona Centro, Andalucía, en la Comunidad Valenciana y en Cataluña y Aragón.

(b) Gestión de suelo

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

(c) *Construcción*

Consiste en aquellas actividades relacionadas con la ejecución de obras de construcción y rehabilitación para el Grupo QUABIT y para terceros, consistente esencialmente en inmuebles residenciales destinados a venta o gestión en régimen de alquiler, así como obra pública en menor medida.

En el ejercicio 2019 la antigua actividad de "Patrimonio" quedó finalmente descontinuada y, a efectos de resultados, se sustituyó por la actividad de "Construcción", que apareció como un segmento nuevo como consecuencia de la adquisición del 82,95% de Rayet Construcción, S.A. (actualmente denominada Quabit Construcción, S.A.) ("**Quabit Construcción**"). En este sentido, la actividad de "Construcción" recoge los resultados de dicha actividad durante el periodo comprendido entre el 7 de octubre y el 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, la "Unidad Corporativa" a la que se hace mención en este Documento de Registro Universal se refiere a los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna de las líneas de negocio operativas indicadas con anterioridad, o que resultan de decisiones que afectan globalmente al Grupo, y entre los cuales estarían los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio y los ingresos por refacturaciones.

C. Resultados por línea de negocio

Evolución de los negocios en los años 2019, 2018 y 2017, y a 30 de junio de 2020

Se detalla a continuación la aportación de cada una de las líneas de negocio a los principales epígrafes de la Cuenta de Resultados del Grupo QUABIT en los años 2019, 2018 y 2017, y primer semestre del 2020. Además de los 3 segmentos asociados a líneas de negocio, en estas Cuentas de Resultados se incluye el segmento de Unidad Corporativa, según el concepto definido con anterioridad.

A continuación, se reproducen las tablas que se recogen en las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de los años 2019, 2018 y 2017, así como en los estados financieros semestrales a 30 de junio de 2020, y recogen las aportaciones de los distintos segmentos a los Resultados Consolidados del Grupo.

La aportación de cada una de las líneas de negocio a la Cuenta de Resultados del Grupo QUABIT a fecha 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Construcción (1)	Unidad Corporativa	Ajustes entre Segmentos	Total Consolidado
RESULTADO						
Ingresos Ordinarios						
Ventas	-	69.002.158	19.607.357	17.251	(15.476.466)	73.150.300
Total ingresos	-	69.002.158	19.607.357	17.251	(15.476.466)	73.150.300
Aprovisionamientos	-	(64.660.240)	(15.642.914)	-	14.345.000	(65.958.154)
Otros ingresos de explotación	-	435.372	171.123	45.733	-	652.228
Variación de las provisiones de tráfico	(40.125.000)	5.673.900	-	-	-	(34.451.100)
Gastos del personal	-	-	(2.203.548)	(4.399.445)	-	(6.602.993)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	-	-	-
Amortización	-	-	(12.598)	(950.347)	-	(962.945)
Otros gastos de explotación	(675.778)	(7.957.775)	(1.427.236)	(2.151.030)	-	(12.211.818)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	(826)	-	-	(826)
Resultado De Explotación	(40.800.778)	2.493.415	491.359	(7.437.838)	(1.131.466)	(46.385.308)
EBITDA⁽¹⁾	(3.200.778)	2.493.415	503.957	(6.487.491)	(1.131.466)	(7.822.363)
Ingresos financieros	4.191.562	5.079.275	208.288	335.999	-	9.815.124
Gastos financieros	(4.504.645)	(5.705.681)	(345.764)	(3.069.824)	-	(13.625.914)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	(140.604)	269.091	-	128.487
Resultado financiero neto	(313.083)	(626.405)	(278.081)	(2.464.734)	-	(3.682.303)
Resultado de inversiones en asociadas	(4.871)	-	-	-	-	(4.871)
Resultado Antes de Impuestos	(41.118.732)	1.867.010	213.278	(9.902.572)	-	(50.072.481)
Impuestos	-	-	-	-	(174.500)	(174.500)
Resultado neto	(41.118.732)	1.867.010	213.278	(9.902.572)	(1.305.966)	(50.246.981)
BALANCE						
Inmovilizado material y activos intangibles	11.522.153	-	52.459	12.484.931	-	24.059.543
Existencias	267.086.625	236.706.641	27.000	-	-	503.820.266
Resto	34.360.220	5.494.376	25.117.595	105.598.046	(16.313.423)	154.256.814
Total Activo	312.968.998	242.201.017	25.197.054	118.082.977	(16.313.423)	682.136.623
Pasivos del segmento	186.429.726	203.881.934	21.753.501	49.238.416	(16.313.423)	444.990.154
Total Pasivo	186.429.726	203.881.934	21.753.501	49.238.416	(16.313.423)	444.990.154

⁽¹⁾ El EBITDA es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

La aportación de cada una de las líneas de negocio a la Cuenta de Resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2019 fue la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Construcción	Unidad Corporativa	Ajustes entre Segmentos	Total Consolidado
RESULTADO						
Ingresos Ordinarios						
Ventas	1.158.232	40.592.994	13.090.094	-	(9.713.639)	45.127.681
Total ingresos	1.158.232	40.592.994	13.090.094	-	(9.713.639)	45.127.681
Aprovisionamientos	148.804	(31.172.902)	(9.275.112)	-	8.330.509	(31.968.701)
Otros ingresos de explotación	-	530.520	-	1.711.115	-	2.241.635
Variación de las provisiones de tráfico	1.417.048	3.513.257	-	(34.716)	-	4.895.589
Gastos del personal	-	-	(1.062.721)	(8.462.763)	-	(9.525.484)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	219.153	-	219.153
Amortización	-	-	(3.529)	(1.467.513)	-	(1.471.042)
Otros gastos de explotación	(4.972.657)	(10.083.688)	(1.196.993)	(5.934.017)	-	(22.187.355)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(71.624)	-	(71.624)
Resultado De Explotación	(2.248.573)	3.380.181	1.551.739	(14.040.365)	(1.383.130)	(12.740.148)
EBITDA⁽¹⁾	(1.715.890)	3.380.181	1.555.268	(12.572.852)	(1.383.130)	(10.736.423)
Ingresos financieros	9.664.704	9.869.240	94.475	506.721	-	20.135.140
Gastos financieros	(9.905.719)	(10.026.376)	(207.464)	(5.918.242)	-	(26.057.801)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	57.345	593.029	-	650.374
Resultado financiero neto	(241.015)	(157.136)	(55.644)	(4.818.492)	-	(5.272.287)
Resultado de inversiones en asociadas	(6.575)	-	-	-	-	(6.575)
Resultado Antes de Impuestos	(2.496.163)	3.223.045	1.496.095	(18.858.857)	(1.383.130)	(18.019.010)
Impuestos	-	(1.291.195)	(81.578)	9.814.736	345.785	8.787.748
Resultado Neto	(2.496.163)	1.931.850	1.414.517	(9.044.121)	(1.037.345)	(9.231.262)
BALANCE						
Inmovilizado material y activos intangibles	11.522.153	-	80.170	12.571.060	-	24.173.383
Existencias	305.939.936	245.612.969	27.000	-	-	551.579.905
Resto	35.740.206	5.204.527	21.714.119	105.188.477	(11.643.116)	156.204.213
Total Activo	353.202.295	250.817.496	21.821.289	117.759.537	(11.643.116)	731.957.501
Pasivos del segmento	198.952.592	197.677.768	18.591.014	42.505.260	(11.643.116)	446.083.518
Total Pasivo	198.952.592	197.677.768	18.591.014	42.505.260	(11.643.116)	446.083.518

⁽¹⁾ El EBITDA es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

Por otro lado, la aportación de cada una de las líneas de negocio a la Cuenta de Resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2018 fue la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Consolidado
Ingresos Ordinarios					
Ventas externas	185.000	39.359.647	10.881	119.994	39.675.522
Total ingresos	185.000	39.359.647	10.881	119.994	39.675.522
Aprovisionamientos	(249.574)	(32.454.061)	(10.881)	-	(32.714.516)
Otros ingresos de explotación	11.605.306	-	-	1.178.360	12.783.666
Variación de las provisiones de tráfico	(15.646.148)	-	-	(356.930)	(16.003.078)
Gastos de personal	-	-	-	(7.445.395)	(7.445.395)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(105.627)	(105.627)
Amortización	(163.170)	(5.536)	-	(4.437)	(173.143)
Otros gastos de explotación	(4.622.742)	(9.639.875)	-	(7.232.061)	(21.494.678)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(2.321)	(2.321)
Resultado De Explotación	(8.891.328)	(2.739.825)	-	(13.848.417)	(25.479.570)
EBITDA⁽¹⁾	7.176.578	(2.734.289)	-	(13.843.980)	(9.401.691)
Ingresos financieros	51.013.281	5.684.453	-	-	56.697.734
Gastos financieros	(9.969.786)	(5.959.758)	-	(2.867.124)	(18.796.668)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	197.955	197.955
Resultado financiero neto	41.043.495	(275.305)	-	(2.669.169)	38.099.021
Resultado de inversiones en asociadas	(27.184)	-	-	-	(27.184)
Resultado Antes de Impuestos	32.124.983	(3.015.130)	-	(16.517.586)	12.592.267
Impuestos	-	(544.685)	-	(5.268.972)	(5.813.657)
Resultado Neto	32.124.983	(3.559.815)	-	(21.786.558)	(6.778.610)

⁽¹⁾ El EBITDA es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

Por último, la aportación de cada una de las líneas de negocio a la Cuenta de Resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2017 fue la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Consolidado
Ingresos Ordinarios					
Ventas externas	4.038.403	1.343.894	318.044	258	5.700.599
Total ingresos	4.038.403	1.343.894	318.044	258	5.700.599
Aprovisionamientos	(7.327.945)	(2.503.316)	(35.267)	-	(9.866.528)
Otros ingresos de explotación	16.793.012	-	-	2.912.514	19.705.526
Variación de las provisiones de tráfico	983.374	327.246	-	-	1.310.620
Gastos de personal	-	-	-	(5.401.062)	(5.401.062)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	(91.113)	-	-	-	(91.113)
Amortización	(75.530)	(2.563)	-	(2.053)	(80.146)
Otros gastos de explotación	(2.958.504)	(3.125.351)	(64.733)	(8.650.970)	(14.799.558)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(20.668)	(20.668)

Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(3.839.008)	-	(3.839.008)
Resultado De Explotación	11.361.697	(3.960.090)	(3.620.964)	(11.161.981)	(7.381.338)
EBITDA⁽¹⁾	15.138.244	(3.957.527)	(3.620.964)	(11.159.928)	(3.600.175)
Ingresos financieros	3.378.487	815.496	(909.099)	-	3.284.884
Gastos financieros	(6.991.583)	(508.859)	-	(679.315)	(8.179.757)
Ganancia/(deterioro) de instrumentos financieros	-	-	-	302.066	302.066
Resultado financiero neto	(3.613.096)	306.637	(909.099)	(377.249)	(4.592.807)
Resultado de inversiones en asociadas	(17.487)	(364)	-	-	(17.851)
Resultado Antes de Impuestos	7.731.114	(3.653.817)	(4.530.063)	(11.539.230)	(11.991.996)
Impuestos	-	-	-	26.381.386	26.381.386
Resultado Neto	7.731.114	(3.653.817)	(4.530.063)	14.842.156	14.389.390

⁽¹⁾ El EBITDA es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

Los elementos más destacables en relación con la evolución en estos años de los principales parámetros de la Cuenta de Resultados por segmentos son los siguientes:

- La Cuenta de Resultados presentó a 30 de junio de 2020 un resultado de explotación negativo de 46.385 miles de euros, derivado de la provisión de pérdidas de existencias registrada por el Grupo QUABIT por importe de 40.125 miles de euros. La mayor parte de esta provisión corresponde al deterioro de suelos en planeamiento estimado por el Grupo QUABIT por un importe de 37.600 miles de euros (el resto, esto es 2.525 miles de euros, corresponde a la provisión por la pérdida en la entrega de suelos para el pago de la deuda con SAREB). Estos suelos son los que han sufrido de forma inmediata y directa los efectos de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, dado que necesitan plazos más extensos para su desarrollo. Asimismo, se prevé que las tasas de retorno exigibles sean mayores que las tasas previas a la crisis sanitaria.
- Las Cuentas de Resultados de los años 2017 y 2018 recogen impactos significativos asociados a la ejecución de los acuerdos firmados con entidades financieras en el año 2015 y anteriores. Estos impactos se concentran en las líneas de la Cuenta de Resultados: (i) "Otros ingresos de explotación", donde se recogen los descuentos de deuda asociados a activos entregados para cancelación de deudas y (ii) adicionalmente, en el año 2018, se registró un resultado financiero positivo de 43,5 millones de euros, que es consecuencia del ajuste del coste amortizado de la deuda una vez que se reestimaron los flujos de caja previstos teniendo en cuenta el aumento de la actividad. Durante el año 2019 y el primer semestre de 2020, no se produjeron efectos relevantes derivados de estos impactos. La asignación de los resultados a cada línea de negocio se ha realizado teniendo en cuenta los activos a los que estaba asociada

la deuda cancelada o reestimada.

5.1.1.1 Actividad de promoción

La primera línea de actividad de QUABIT es la promoción inmobiliaria, que se centra por un lado en la promoción residencial, en particular, en el desarrollo de proyectos inmobiliarios principalmente viviendas de primera residencia y, por otro, en la promoción no residencial, tanto de terciario-hotelerero como de naves industriales.

No obstante lo anterior, se hace constar que QUABIT no ha realizado promociones no residenciales en los últimos 3 años, por lo que no se hace mención a este tipo actividad en el presente Documento de Registro Universal.

(a) Descripción y fases:

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

A. *Identificación del suelo*

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

B. *Proceso de definición del producto*

En este proceso intervienen varios departamentos que van trabajando en paralelo todos los aspectos necesarios para la puesta en marcha del proyecto.

El departamento comercial junto con la dirección territorial redacta un

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

El departamento técnico se encarga de solicitar a un equipo de arquitectos el proyecto básico, con los requisitos de programa propuesto por el departamento comercial y la delegación de la zona. En esta fase, que es clave para alcanzar el éxito de la operación, se define el producto tanto desde el punto de vista técnico (memoria de calidades) como desde el punto de vista comercial (tipologías, precios, superficies, etc.) y se realiza de nuevo un estudio económico para determinar si se mantienen las rentabilidades del estudio inicial aprobado por el comité correspondiente.

Otros aspectos que QUABIT considera relevantes en la definición de proyectos son la eficacia energética y la eco-sostenibilidad de los procesos de ejecución y de mantenimiento de los edificios a desarrollar.

Todo esto se somete de nuevo a la aprobación del Comité (de Dirección o de Inversión) y si el proyecto tiene luz verde, el departamento técnico encarga el proyecto de ejecución y pide presupuesto a varias constructoras, mientras que el departamento comercial va preparando la salida a la venta de la nueva promoción.

C. *Construcción*

Previamente al inicio de la obra, se desarrolla una profunda revisión de cada uno de los proyectos que se llevan a cabo. De esta forma, se asegura que en todas las promociones se han tenido en cuenta los criterios de QUABIT en cuanto a diseño y ejecución.

El departamento técnico además realiza el seguimiento y control, tanto en fase de proyecto como en ejecución de obra, de las urbanizaciones en las que QUABIT ha sido adjudicatario de la condición de agente urbanizador.

D. *Comercialización*

Tras la definición de producto, desde el departamento comercial se prepara la salida a venta de la nueva promoción. Lo primero es diseñar una estrategia comercial acorde con el proyecto concreto a comercializar, que pasará por las siguientes fases:

- (i) Selección de canales de venta: en función de la ubicación del

proyecto y al público al que va dirigido, se decide el emplazamiento óptimo para el punto de venta, o si el proyecto requiere de canales alternativos y/o digitales que refuercen la venta, se seleccionan también aquellos más acordes.

- (ii) Diseño y montaje del punto de venta: se realiza un concurso entre al menos 2 proveedores y se selecciona al más adecuado teniendo en cuenta tanto el coste como el tiempo de montaje de los puntos de venta acordes con la identidad corporativa del Grupo QUABIT.
- (iii) Selección y formación de la fuerza de ventas: en cada promoción se lleva a cabo la comercialización a través de fuerza interna de ventas o a través de acuerdos con empresas especializadas en comercialización de inmuebles, todo ello con el fin de utilizar los recursos disponibles de la forma más eficiente posible.
- (iv) Elaboración de la documentación comercial: la agencia de publicidad bajo la dirección de marketing y ventas elabora todo el material necesario para la comercialización.
- (v) Campaña de publicidad: el departamento de marketing encarga a la agencia de medios, la elaboración de un plan de medios y una campaña que cumplan con los objetivos definidos por ventas y que se ajusten al presupuesto y estrategia comercial fijados desde la dirección comercial.
- (vi) Fijación de objetivos: se definen los objetivos para el punto de venta.
- (vii) Inicio de la venta: con la información comercial básica se publican en la web de QUABIT los datos de la promoción para captar interesados.

Posteriormente, con la apertura del punto de venta acaba la fase de pre-comercialización y se inicia la fase de comercialización y venta.

- (viii) Evaluación y nuevas medidas a adoptar: mensualmente, se evalúan los resultados obtenidos y las impresiones recogidas en el punto de venta o en la página web y se fijan las nuevas acciones comerciales.

Por lo que respecta a la estrategia comercial, QUABIT apuesta a la fecha de este Documento de Registro Universal por la marca como valor principal, unida a la voluntad de búsqueda de soluciones adaptadas a las necesidades de una demanda cada vez más exigente y que tiene dificultades de acceso a una vivienda. En este sentido y para mejorar aún más la relación con los clientes, QUABIT ha implantado la solución tecnológica más avanzada del

mercado para definir el *customer journey*, de manera que se fortalecen los puntos del proceso de venta donde el cliente tradicionalmente se ha sentido menos atendido, de forma que su experiencia de compra resulte lo más satisfactoria desde su primer contacto hasta años después de haberle sido entregada su vivienda.

Los compromisos de venta firmados con clientes se materializan en 2 tipos de documentos:

- (i) Documento de reserva: mediante la entrega de una señal (cantidades que normalmente oscilan entre 1.500 y 5.000 euros), el cliente formaliza con este documento su intención de adquirir una concreta vivienda o bien inmueble a un precio determinado y de firmar el contrato de compraventa a partir del momento en que se obtenga la licencia de obra. Por su parte, QUABIT se compromete a no continuar con la comercialización de esa concreta vivienda o bien inmueble que ha quedado reservado.

- (ii) Contrato de compraventa: mediante este contrato, comprador y vendedor asumen el compromiso firme de transmisión futura de la vivienda o bien inmueble, a partir del momento en que éste se encuentre disponible, una vez obtenida la licencia de primera ocupación. Se establecen condiciones de plazo de entrega y el calendario de pagos que debe realizar el cliente hasta el momento de la transmisión, en líneas generales un 20% del precio total. En este contrato se establecen, asimismo, las garantías a facilitar por el vendedor por las cantidades entregadas a cuenta y cláusulas de penalización en caso de incumplimiento.

(b) Tipo de vivienda promovida y construida

A. *Vivienda libre*

A la fecha de este Documento de Registro Universal, los proyectos de vivienda libre que está desarrollando QUABIT están dirigidos tanto a primera como a segunda residencia, si bien la Sociedad tradicionalmente ha estado más presente en primera residencia. El público objetivo es generalmente de un nivel socio-económico medio, aunque fundamentalmente depende de la localización de la promoción. A la fecha de este Documento de Registro Universal, QUABIT tiene en comercialización viviendas en un rango de precio que va desde 68.000 euros a 673.000 euros por vivienda, siendo el promedio de 234.000 euros. Igualmente se han desarrollado y se están desarrollando tanto proyectos de vivienda en bloque como unifamiliares. Por otro lado, QUABIT, además de pre-comercializar y comercializar las nuevas promociones, ha eliminado en su totalidad el stock histórico de producto terminado.

B. Vivienda protegida

Dependiendo de las localizaciones, la vivienda protegida sigue teniendo precios interesantes, sobre todo a futuro, ya que la vivienda libre subirá de precio a mayor velocidad que la protegida. Por esa razón, QUABIT sigue confiando en este tipo de producto.

De la cartera de promociones a 30 de junio de 2020, un total de 1.108 viviendas correspondían a promociones con distintos tipos de protección social en el Corredor del Henares y Comunidad de Madrid.

(c) Evolución de la actividad y proyectos en ejecución

En la siguiente tabla se recoge la evolución de los principales parámetros de actividad de promoción residencial a 30 de junio de 2020 y en los 3 últimos años.

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30.06.2020	30.06.2019	% Var. '20-'19	31.12.2019	31.12.2018	% Var. '19-'18	31.12.2017	% Var. '18-'17
Preventas del periodo (viviendas) (En unidades)	223	385	(42,08%)	766	793	(3,40%)	320	144,40%
Escrituras del periodo (viviendas) (En unidades)	410	38	n.a.	157	190	(17,40%)	6	n.a.
Stock de viviendas terminadas (viviendas) (En unidades)	168	29	n.a.	180	38	n.a.	13	192,30%
Cartera de preventas al final del periodo (viviendas) (En unidades)	1.498	1.423	5,27%	1.685	1.076	56,60%	473	127,50%
Importe de facturación cartera de preventas (En miles de euros)	310.094	283.463	9,39%	333.642	223.807	49,10%	97.991	128,40%

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

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

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

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

"Cartera de preventas al final del periodo": acumulación de los compromisos, reservas y contratos de ventas de vivienda a una fecha determinada correspondientes a stock de producto terminado y promociones en construcción o en comercialización.

(d) Promociones. Fases de los proyectos

Las distintas fases en las que se puede encontrar un proyecto de promoción residencial son las que se describen a continuación:

- 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.
- 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.
- En comercialización: Con formalización de reservas y/o contratos de venta.
- En construcción: Licencia de obra obtenida.
- Promociones terminadas y en escrituración: Terminada la obra de edificación y obtenida licencia de primera ocupación.

En las siguientes tablas se presenta la evolución de las promociones (viviendas totales y facturación prevista) desde el año 2017 hasta el 30 de junio de 2020:

Número de viviendas en promoción <i>(En unidades)</i>	30.06.2020	2019	2018	2017
Viviendas en diseño	652	690	882	906
Viviendas en pre-comercialización	273	60	431	424
Viviendas en comercialización	752	1.325	1.171	919
Viviendas en construcción	1.791	1.903	1.319	302
Viviendas terminadas y en escrituración	168	180	38	13
Total viviendas en promociones activas <i>(En unidades)</i>	3.636	4.158	3.841	2.564
Total facturación prevista <i>(En miles de euros)</i>	804.744	913.892	799.743	535.666

A continuación, se incluyen algunos datos de las promociones de QUABIT, clasificadas en función de la fase en que se encuentran y sus zonas geográficas, e indicando la facturación total (que se irá materializando en la cuenta de resultados según se vaya realizando la entrega de las viviendas) y el número de reservas y contratos de venta firmados hasta el 30 de junio de 2020 (cartera de preventas a 30 de junio de 2020):

Estado	Nº promociones (En unidades)	Provincia	Nº de viviendas cartera de promociones (En unidades)	Facturación estimada (En miles de euros)	Nº de viviendas cartera de preventas (En unidades)
	5	Guadalajara	559	104.746	-
	1	Málaga	93	20.710	-
Promociones en diseño	6	-	652	125.456	-
	1	Guadalajara	83	12.642	-
	2	Málaga	150	40.975	-
	1	Valencia	40	7.130	-
Promociones en pre- comercialización	4	-	273	60.747	-
	4	Guadalajara	350	62.945	101
	2	Madrid	164	47.386	59
	4	Málaga	238	59.549	42
Promociones en comercialización	10	-	752	169.880	202
	7	Guadalajara	507	97.536	290
	8	Madrid	630	142.050	501
	8	Málaga	485	116.435	338
	1	Menorca	50	30.060	8
	2	Valencia	119	20.293	52
Promociones en construcción	26	-	1.791	406.374	1.189
	1	Guadalajara	8	1.538	2
	2	Madrid	7	3.512	6
	2	Málaga	101	24.636	79
	1	Zaragoza	6	3.433	6
		Stock anterior a 2020	46	9.167	14
Promociones terminadas y en escribiración	6	-	168	42.287	107
Total	52	-	3.636	804.744	1.498

Por tanto, a 30 de junio de 2020, la cartera de proyectos residenciales del Grupo QUABIT estaba compuesta por 52 proyectos para un total de 3.636 viviendas, con una facturación estimada de 804.744 miles de euros. Esta facturación se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas. De estas 3.636 viviendas, 1.498 tenían compromiso de venta formalizado con clientes a través de reservas o contratos de compraventa.

La tipología de producto incluye viviendas desde 68.000 euros a 673.000 euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara, Corredor del Henares, Málaga o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol o Menorca.

La evolución de la cartera de preventas (total de reservas y contratos firmados de compra de viviendas a una fecha determinada) del Grupo QUABIT en el primer semestre de 2020, tanto de stock de producto terminado como de nuevas promociones, fue la siguiente:

(En unidades)

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019	1.685
Preventas netas del periodo	223
Escrituras del periodo	(410)
Cartera de preventas a 30 de junio de 2020	1.498

En el año 2019, el Grupo QUABIT puso en marcha 8 proyectos para un total de 474 viviendas. Durante el primer semestre de 2020, el Grupo QUABIT paralizó el lanzamiento de algunas promociones (en su mayoría de segunda residencia) y paralizó las obras de 4 promociones que no tenían suficiente nivel de preventas. Lo primero provocó que la cartera de proyectos a 30 de junio de 2020 fuera inferior en un 13% a la existente a 31 de diciembre de 2019 (3.636 viviendas a 30 de junio de 2020 frente a 4.158 viviendas a 31 de diciembre de 2019). La evolución neta de la cartera de proyectos en el primer semestre del año 2020 supuso una reducción de 112 viviendas en relación con las existentes a 31 de diciembre de 2019 (4.158 viviendas a 31 de diciembre de 2019 menos 410 viviendas entregadas en el primer semestre del año 2020 menos las 3.636 viviendas de la cartera de proyectos a 30 de junio de 2020).

En la siguiente tabla se detalla la cartera de preventas en unidades e importe a 30 de junio de 2020, desglosándola por la fase de ejecución en la que se encontraban las viviendas e indicando un intervalo de fecha prevista en la que se producirá la entrega de las mismas y, por tanto, se registrarán las ventas y se generará el flujo de caja asociado.

(En miles de euros)

	Unidades	Importe	<1 año	1-2 años	>2 años
Promociones en comercialización	202	39.428			39.428
Promociones en construcción	1.189	247.381	79.169	168.212	
Promociones terminadas y en escrituración	107	23.285	23.285		
Total	1.498	310.094	102.454	168.212	39.428

Las principales dificultades que se han encontrado durante la crisis generada por la pandemia del COVID-19 en esta línea de actividad guardan relación con las limitaciones a la libre circulación de personas impuestas inicialmente durante el estado de alarma decretado el 14 de marzo de 2020 mediante el Real Decreto

463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y sus sucesivas prórrogas (el "**Primer Estado de Alarma**") y las posteriores medidas de confinamiento o restricciones a la movilidad en los ámbitos territoriales, incluido el nuevo estado de alarma decretado el 25 de octubre de 2020 mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 (las "**Restricciones a la Movilidad**") en los que el Grupo QUABIT desarrolla su actividad, al impedir el desplazamiento a las oficinas o a las visitas de obras. Estas medidas afectaron de manera relevante al número de visitas y, consiguientemente, a las reservas, especialmente en las zonas de costa (con mayor incidencia en las promociones de segunda residencia para extranjeros), donde los clientes potenciales no se pudieron desplazar a interesarse por o formalizar operaciones. Aunque se continuó con el esfuerzo comercial tanto interno como con las comercializadoras con las que se tenían contratadas las promociones, el impacto en pre-reservas, reservas y contratos, sumado al impacto de las cancelaciones de reservas efectuadas anteriormente, llevó a una bajada de entre el 30% y el 40% en las cifras de ventas con respecto a las presupuestadas.

5.1.1.2 Actividad de gestión del suelo

La actividad de gestión del suelo de QUABIT se centra en todo lo relacionado con búsqueda, adquisición y desarrollo de suelo.

A. Descripción de la actividad

El Grupo QUABIT está especializado en el desarrollo y en la gestión urbanística, para lo que cuenta con un conjunto de expertos en diferentes ramas (arquitectos, aparejadores, ingenieros, abogados, etc.) con extensos conocimientos de la tramitación administrativa y el desarrollo del proceso urbanístico.

La creación de valor del negocio del suelo radica en la correcta gestión administrativa y urbanística del mismo, ya que el valor de mercado del suelo aumenta a medida que avanzan las distintas fases administrativas de gestión, y se va dotando al mismo de las infraestructuras necesarias para la posterior construcción de las correspondientes edificaciones (calles, aceras, suministros de electricidad, agua, gas, etc.).

Las actividades del área de negocio de gestión de suelo llevadas a cabo por QUABIT se pueden resumir en: (i) la búsqueda de terrenos susceptibles de desarrollo tanto para promoción como para desarrollo urbanístico; (ii) la gestión urbanística de los terrenos adquiridos; y (iii) la venta de suelo transformado (finalista), bien a terceros, bien a empresas del Grupo QUABIT para la realización sobre el mismo de actuaciones de promoción y construcción.

A la fecha de este Documento de Registro, QUABIT sigue trabajando en la localización de nuevos suelos para invertir, así como en acelerar las tareas de urbanismo para el desarrollo de los suelos que tiene en cartera.

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

(a) Búsqueda de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico o de promoción

En las actuales circunstancias del mercado esta actividad se centra fundamentalmente en la búsqueda y análisis de suelos finalistas que a los precios actuales de adquisición puedan permitir el desarrollo de promociones, como se hizo durante los años 2018 y 2019, así como suelos con posibilidades ciertas de desarrollo urbanístico.

Una vez localizado un terreno, se procede al estudio del proyecto desde 3 puntos de vista distintos:

- Técnico. Se analiza si la parcela reúne todos los requisitos urbanísticos de suelo finalista, los parámetros urbanísticos, situación de cargas, así como un primer análisis de las características de la posible implantación de un futuro proyecto en cuanto a número de sótanos, altura de edificación, accesos y costes de la ejecución del proyecto.
- De mercado. Desde el estudio de la demanda y la oferta en la zona en la que se ubica el suelo, se esboza la tipología de edificación, el rango de precio de venta de la edificación y los ritmos de venta esperados.
- Económico. A la vista de la primera estimación de costes e ingresos de las edificaciones proyectadas, se estudia el precio máximo de adquisición para el suelo analizado, así como las condiciones de pago.

En función de los resultados de los distintos aspectos del estudio, QUABIT valora la oportunidad de adquirir o no el suelo para su posterior desarrollo.

(b) Gestión urbanística de la cartera de suelo de la Sociedad

La gestión urbanística del suelo en cartera requiere de un equipo técnico y humano especializado. QUABIT cuenta con un conjunto de expertos en gestión urbanística con una dilatada experiencia y un conocimiento de los trámites y el desarrollo del proceso urbanístico en general. Ambos elementos suponen una especialización en la tramitación urbanística que representa un hecho diferenciador respecto de otras empresas que operan en el sector

inmobiliario, ya que el conocimiento de la gestión y desarrollo urbanístico permiten a QUABIT un importante ahorro de costes y tiempo.

Por otra parte, conviene destacar que la gestión urbanística del suelo aporta un importante valor añadido al proceso de promoción residencial. Esto es así en la medida en que el valor de mercado del suelo aumenta según avanzan las distintas fases de la gestión administrativa del suelo y también a medida que avanzan las infraestructuras necesarias para la posterior construcción de viviendas. En este sentido, los mayores incrementos de valor suelen producirse con el paso de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, con la aprobación del Proyecto de Urbanización y con la terminación de las obras de urbanización.

En los últimos años la actividad se ha centrado fundamentalmente en las fases de gestión y planeamiento previos al inicio de obras de urbanización. Esto se debe a que la mayor inversión en el desarrollo de un suelo tras la compra es la obra de urbanización, pero todos los pasos previos crean valor con un volumen de inversión bastante menor. En el periodo de referencia de este Documento de Registro Universal, QUABIT ha estado trabajando en los sectores donde está ya presente y que tienen mayor potencial. Se han constituido agrupaciones, se han contratado arquitectos y abogados urbanistas externos y se han retomado las reuniones con la administración para relanzar los desarrollos urbanísticos.

(c) Suelo finalista

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

QUABIT suele vender el terreno urbano que no se queda para la promoción propia a otras inmobiliarias no especializadas en la gestión de suelo. Este tipo de operaciones ha supuesto un 2,8% del volumen de negocio promotor del Grupo QUABIT en el año 2019.

B. Cartera de suelo

En la siguiente tabla se desarrolla la evolución de la cartera de suelo del Grupo QUABIT a 31 de diciembre de los 3 últimos años y a 30 de junio de 2020:

	30.06. 2020	% Var. '20-'19	31.12. 2019	31.12. 2018	% Var. '19-'18	31.12. 2017	% Var. '18-'17
1. Cartera de suelo ⁽¹⁾							
Suelo listo para construir (<i>ready to build</i>) (m ² t)	538.215	(3,32%)	556.679	671.985	(17,20%)	536.861	25,20%
En planeamiento y urbanización (m ² t)	251.591	-	251.590	208.714	3,30%	214.863	(2,90%)
Total superficie edificable (m ² t)	789.806	(2,28%)	808.269	880.699	(12,30%)	751.724	17,20%
Rústico (en m2 de superficie)	5.370.036	(0,79%)	5.413.000	5.352.036	1,10%	5.340.440	0,20%
GAV ⁽³⁾ : Valor de mercado de la cartera de suelo (<i>En miles de euros</i>)	n.a.	n.a.	355.160	395.831	(10,30%)	355.668	11,30%
2. Derechos sobre suelo							
(<i>En miles de euros</i>) ⁽²⁾	n.a.	n.a.	51.467	43.676	17,80%	121.501	(64,10%)

⁽¹⁾ Cartera de suelo: Suelo del que el Grupo QUABIT es propietario directo, a través de QUABIT o sus sociedades dependientes, o indirecto, a través de su participación en sociedades asociadas, negocios conjuntos u otras participadas.

⁽²⁾ Es el valor de mercado de derechos sobre suelo ostentados por Grupo QUABIT que podrán, en virtud de diferentes circunstancias, consolidarse como cartera de suelo en propiedad. Es el valor de mercado determinado por un valorador independiente. El Grupo QUABIT lleva a cabo valoraciones a través de un valorador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de QUABIT y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017. A 30 de junio de 2020 la Sociedad realizó una estimación interna del valor de la cartera de suelo.

⁽³⁾ El GAV es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

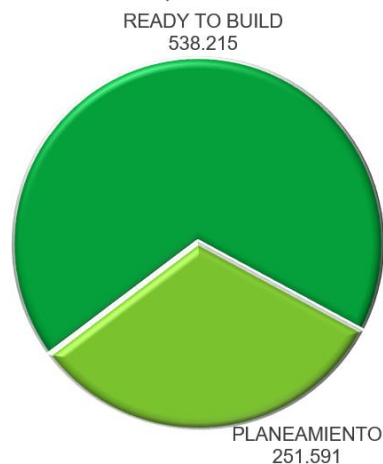
En el siguiente gráfico se detalla la distribución de la cartera de suelo del Grupo QUABIT a 30 de junio de 2020, atendiendo a la siguiente clasificación según su grado de avance urbanístico:

- Suelo rústico: suelos preservados por la ordenación territorial y urbanística para la transformación o desarrollo urbanístico.
- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos que en virtud de planeamiento urbanístico pueden ser objeto de desarrollo y transformación, con instrumentos de planeamiento, gestión y/o ejecución en tramitación y/o pendientes de aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo listo para construir (*ready to build*): suelos con instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución aprobados (o pendientes únicamente de modificaciones o subsanaciones complementarias o menores), urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, o en curso de ejecución de las obras de urbanización, y en los que se cumplen con las condiciones para realizar los trámites para la obtención de licencia de edificación

e inicio de obras o en los que se permite, al menos, la simultaneidad de obras de urbanización con obras de edificación.

En el siguiente gráfico se recoge la edificabilidad de la cartera de suelo a 30 de junio de 2020 en función del grado de avance urbanístico.

Grado de avance urbanístico por edificabilidad (Total 789.806 m2t)



La cartera de suelo de la Sociedad y del Grupo QUABIT a 31 de diciembre de 2019, tomando en el caso de las sociedades participadas (asociadas, negocios conjuntos y otras sociedades participadas) los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se situó en 808,3 miles de m²t edificable, más 5.413 miles de m² de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2019, de 355,2 millones de euros.

Asimismo, se incluye el desglose del valor de mercado de los suelos a 31 de diciembre de 2019:

<i>(En miles de euros)</i>	31.12.2019
Suelo rústico	23.880
Suelo listo para construir (<i>ready to build</i>)	220.228
Suelo en planeamiento	111.052
Total	355.160

En la siguiente tabla se desglosa el valor de la cartera de suelo a 31 de diciembre de 2019 por tipología y zona geográfica:

(En miles de euros)	Andalucía	Aragón	Cantabria	Guadalajara/ Corredor del Henares	Castilla y León	Cataluña	Islas Baleares	Madrid	Valencia	Total general
Suelo rústico	1.377	-	-	5.862	-	678	14.478	-	1.485	23.880
Suelo listo para construir (<i>ready to build</i>)	62.984	-	2.697	98.002	1.460	2.882	28.167	14.433	9.603	220.228
Suelo en planeamiento	5.756	4.036	3.260	16.206	-	43.056	-	18.950	19.788	111.052
Total	70.117	4.036	5.957	120.070	1.460	46.616	42.645	33.383	30.876	355.160

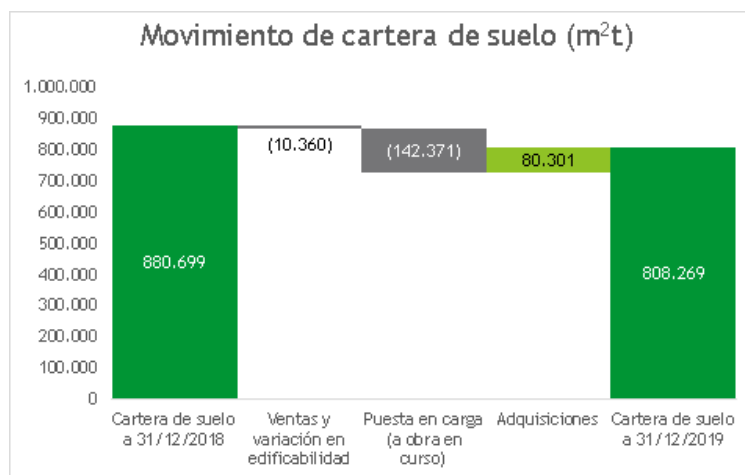
El valor neto contable aparece detallado entre los distintos epígrafes de existencias o de inversiones en sociedades participadas en el apartado 22 de este Documento de Registro Universal.

A 31 de diciembre de 2019, el valor de mercado de los suelos de sociedades participadas corresponde a:

(En miles de euros)	31.12.2019
Suelo rústico	11.738
Suelo en planeamiento	1.587
Total	16.325

Movimientos de la cartera de suelo en el año 2019

En el año 2019 se produjeron los siguientes movimientos en la cartera de suelo en planeamiento, listo para construir y finalista (en m²t de edificabilidad).



Ventas de suelo

Las ventas de suelo corresponden tanto a suelos del 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 15 suelos en los que se iniciaron obras de edificación en el año 2019 (Málaga, Madrid provincia y capital, Baleares, Costa del Sol, Corredor del Henares y Guadalajara).

Adquisiciones

Durante el año 2019 se adquirieron suelos por un importe total de 10,7 millones de euros, según el detalle que se recoge a continuación.

Nº de adquisiciones	Provincia	Edificabilidad m²t	Precio/m²	Viviendas estimadas (En unidades)	Facturación estimada (En millones de euros)
2	Guadalajara	12.463	233	100	19
1	Madrid	14.600	100	150	23
1	Málaga	41.738	121	380	90
2	Valencia	11.500	113	100	16
6		80.301		730	148

El importe pendiente de desembolso de estas operaciones asciende a 4.500 miles de euros.

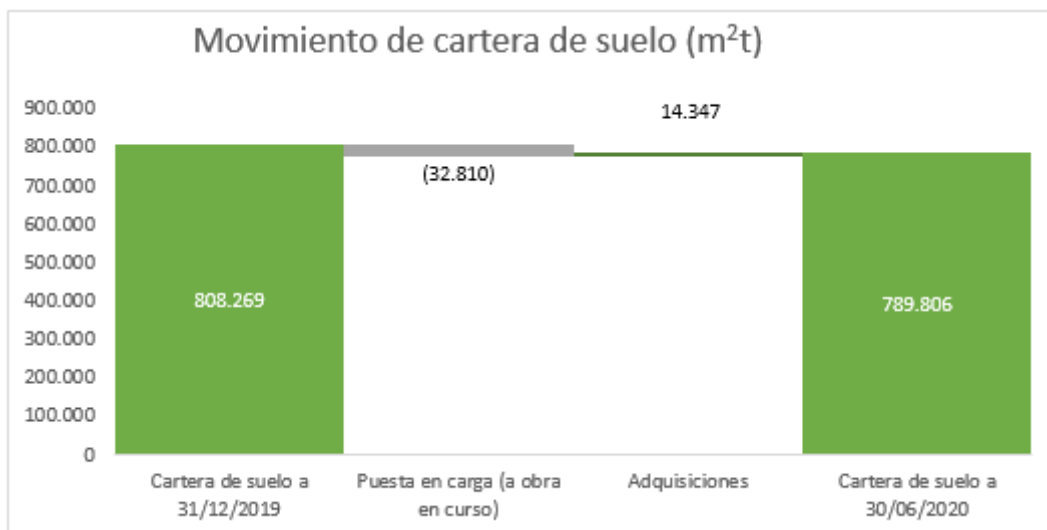
Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 se habían comprometido compras de suelo por un importe total de 7,1 millones de euros, según el detalle que se recoge a continuación.

Nº de operaciones	Provincia	Edificabilidad m²t	Precio/m²	Viviendas estimadas (En unidades)	Facturación estimada (En millones de euros)
3	Guadalajara	25.992	274	243	40

La señalización de las operaciones ha supuesto un desembolso de 3.447 miles de euros. Los compromisos de pago asociados a estas operaciones ascendían a 3.676 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Movimientos de la cartera de suelo durante el primer semestre de 2020

En el año 2020 han producido los siguientes movimientos en la cartera de suelo en planeamiento, listo para construir y finalista (en m²t de edificabilidad).



Puesta en carga

Durante el primer semestre de 2020 se dio de baja de la cartera de suelo, por un total de 32.810 m²t, la edificabilidad correspondiente a las 5 promociones (286 viviendas en la Comunidad de Madrid y Valencia) para las que se obtuvo la licencia de obra en el primer semestre de 2020.

Adquisiciones

El Grupo QUABIT ha congelado temporalmente las nuevas inversiones en suelo durante el año 2020. Se han incorporado a la cartera suelos con una edificabilidad de 14.347 m²t, que corresponden a parte de los suelos comprometidos a 31 de diciembre de 2019 que se recogen en la tabla incluida en el apartado de "Adquisiciones" durante el 2019 (ver apartado "Movimientos de la cartera de suelo en el año 2019" de este apartado B "Cartera de Suelo").

C. Derechos sobre suelo

Adicionalmente a la cartera de suelo consolidada, el Grupo QUABIT tiene derechos sobre suelo por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones a 31 de diciembre de 2019 y a 30 de junio de 2020, que corresponde a los suelos subyacentes a estos derechos:

Derechos sobre suelo a 31.12.2019

Concepto

(En millones de euros)

Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	31,8
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	8,1
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5

Total derechos sobre suelo	51,4
Valor neto contable	40,7

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo ascendió a 88.926 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 25.992 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión).

Derechos sobre suelo a 30.06.2020

Concepto	
<i>(En millones de euros)</i>	
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	31,8
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	3,6
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
Total derechos sobre suelo	50
Valor neto contable	48,3

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo ascendió a 75.002 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 12.068 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión). En cuanto a los aprovechamientos a cambio de obras de urbanización, se irán convirtiendo en edificabilidad en la medida en que avancen las obras.

El principal efecto derivado de la crisis generada por la pandemia del COVID-19 en el ámbito de gestión de suelo proviene de la realización de una primera evaluación de los impactos sobre los plazos de tramitación de los suelos en planeamiento y su efecto en su valoración, centrado especialmente en los activos que requieren mayor plazo de desarrollo. En ese sentido, el Grupo QUABIT realizó una revisión interna de los valores de mercado, llegando a la conclusión de que el valor de mercado debía reducirse. Como consecuencia de esta estimación interna, suelos valorados en 118.241 miles de euros quedaron valorados en 76.216 miles de euros, con una reducción de valor, por tanto, de 42.025 miles de euros (35,5%), que supuso registrar, a 31 de marzo de 2020, una provisión de deterioro de la cartera de suelo por un importe de 37.600 miles de euros. Esta provisión afecta, principalmente, a la cartera de suelo en planeamiento, al ser el suelo que precisa de mayor esfuerzo inversor y de un horizonte temporal de realización más prolongado, lo que hace que su valor razonable sea más sensible a la previsible retracción de la demanda. El Grupo QUABIT ha hecho una estimación interna, considerando el efecto de esa retracción de la demanda, en las variables clave de la valoración de mercado de dichos activos (tasa de retorno exigido y plazo de realización).

5.1.1.3 Construcción

La construcción apareció como nuevo segmento de actividad del Grupo QUABIT en

el año 2019, tras la adquisición el 7 de octubre de 2019 del 82,95% del capital social de Quabit Construcción, sociedad con más de 25 años de experiencia en el sector de la construcción.

Dicha adquisición supuso la integración vertical de la fase de construcción dentro del ciclo inmobiliario con el objetivo de minorar costes y agilizar los plazos de construcción, lo que conlleva sinergias operativas y financieras.

La actividad de construcción del Grupo QUABIT se centra en la realización de obras civiles y edificaciones, incluyendo la rehabilitación de edificios a través de Quabit Construcción.

La cartera de contratos en ejecución relativa a la actividad de construcción ascendía a 102.144 miles de euros a 30 de junio de 2020. De este importe, 64.122 miles de euros correspondían a obras de edificación para promociones que desarrolla QUABIT (previstas para entrega en 2020-2021) y el resto, 38.022 miles de euros, correspondían a obras para terceros. De los citados 38.022 miles de euros, 5.956 miles de euros correspondían a obras de edificación de edificios de viviendas para terceros, que se espera ejecutar en su totalidad entre 2020-2021, y el resto, 32.066 miles de euros, a obras de urbanización. Las obras de urbanización se van realizando en la medida en que se puedan ir financiando mediante las derramas a los propietarios correspondientes, razón por la cual en la situación actual el plazo de ejecución es menos previsible.

La actividad de construcción se vio afectada de forma especial por la situación vivida en el Primer Estado de Alarma. La paralización temporal total de la actividad, las limitaciones en la movilidad y la adaptación de las condiciones de trabajo a las necesidades sanitarias ralentizaron los ritmos de producción de manera que, durante el primer semestre del año, la producción (certificaciones de obra), que ascendió a 19.607 miles de euros, sufrió una desviación con respecto a la planificada de, aproximadamente, un 30%, equivalente a 2,5 meses de práctica paralización de la actividad. Este retraso en la producción provocó también una caída en los márgenes, por el menor nivel de cobertura de los gastos indirectos (encargados, jefes de obra y administrativos de obra).

Una vez que se superó el Primer Estado de Alarma, QUABIT retomó los ritmos de producción de acuerdo con la planificación, si bien a la fecha de este Documento de Registro Universal las Restricciones a la Movilidad continúan afectando a la actividad de construcción en la misma forma, aunque en menor medida, que durante el Primer Estado de Alarma.

5.2 Mercados principales. Descripción de los mercados principales en que el Emisor compite, con un desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico de cada ejercicio del periodo abarcado por la información financiera histórica

Descripción general

El Grupo QUABIT desarrolla su actividad principalmente en Madrid y el Corredor del Henares (Castilla La Mancha), Málaga y la Costa del Sol (Andalucía), Valencia y alrededores (Comunidad Valenciana) y Menorca (Islas Baleares), teniendo además actividad en Cataluña, Aragón, Cantabria y Castilla y León.

Es una actividad desarrollada, por tanto, en el mercado doméstico español, que presenta un escenario macroeconómico de crecimiento y generación de empleo, como puede verse en los gráficos siguientes, de evolución del Producto Interior Bruto y de la tasa de desempleo (datos del Ministerio de Fomento y del Instituto Nacional de Estadística).

Evolución del mercado de la vivienda en España

La evolución del mercado de la vivienda en España presenta los siguientes patrones de comportamiento:

(a) Impacto general del COVID-19 en el mercado de la vivienda en España y en la actividad de la Sociedad

El sector inmobiliario en concreto se está viendo afectado negativamente por el COVID-19 como otros muchos sectores. Sin embargo, tal y como se ha señalado en el apartado I "Factores de Riesgo", la razón por la que el impacto es claro es porque este sector está estrechamente ligado a la estabilidad del ciclo económico en cada momento.

Está previsto que la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, la destrucción de empleo, la reducción de los niveles de actividad económica, etc., puedan afectar negativamente a la demanda, así como a los precios del mercado residencial.

Según CBRE, la incertidumbre económica generada por la crisis sanitaria del COVID-19 desde el mes de marzo de 2020 y que continúa a la fecha de este Documento de Registro Universal, está provocando una caída en la compraventa de vivienda, con un impacto más relevante en la vivienda de segunda mano que en la vivienda de obra nueva.

El impacto del COVID-19 en precios dependerá de la ubicación, del perfil y de la

tipología de producto, pero la caída de los precios de la vivienda nueva podría ser de entre el 2% y el 4%, según el Ministerio de Fomento. Por el contrario, la vivienda de segunda mano sufrirá un reajuste mayor, en el entorno del 6%-7%.

Según CBRE, el impacto del COVID-19 en el mercado de suelo será distinto en función de la ubicación, continuando la actividad inversora en suelos de grandes capitales, País Vasco, Navarra y Valencia.

La accesibilidad a la compra de vivienda para la población se ha endurecido en estos últimos años a pesar de la recuperación económica por la elevada demanda concentrada en pocos mercados. Esta situación podría agravarse con el impacto de la crisis sanitaria y atraer un incremento en la demanda en determinados mercados.

El principal efecto derivado de la crisis generada por la pandemia del COVID-19 en las actividades de la Sociedad ha sido la reducción en el número de visitas en las oficinas y, consiguientemente, una notable reducción en las reservas, especialmente en las zonas de costa (con mayor incidencia en las promociones de segunda residencia para extranjeros), donde los clientes potenciales no se han podido desplazar a interesarse por o formalizar operaciones.

Ello ha llevado a la adopción de medidas comerciales adaptadas a la situación, centrando sus esfuerzos en la comercialización online implementando nuevas herramientas como la opción de pre-reservas online o el servicio de videollamadas, y un nuevo sistema de firma telemática de documentos con plena validez legal para tratar de normalizar las firmas de contratos y escrituraciones en la situación excepcional vivida durante el Primer Estado de Alarma y las posteriores Restricciones a la Movilidad.

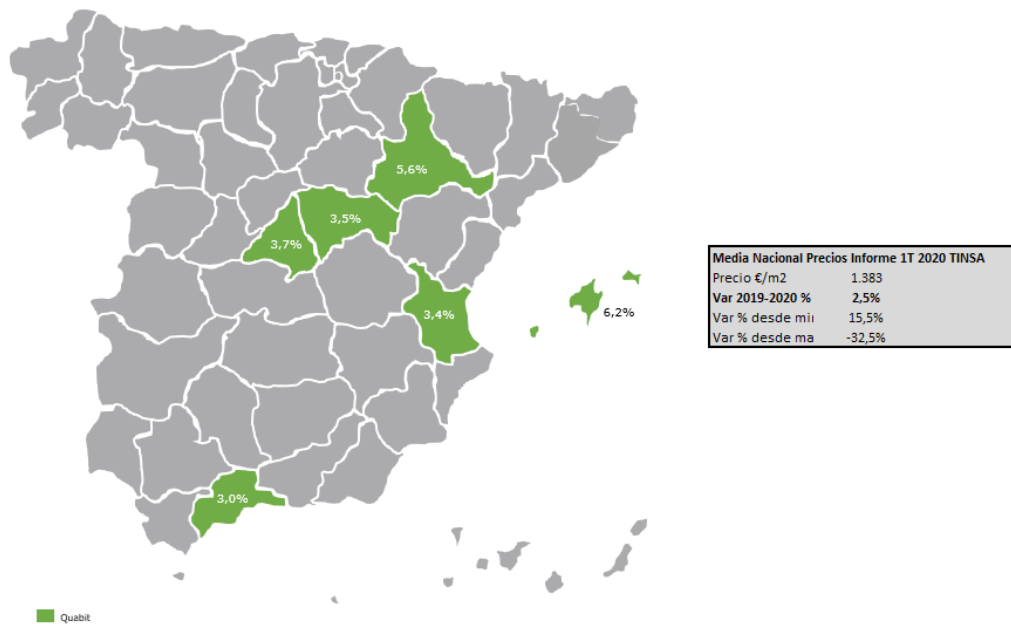
Adicionalmente se han paralizado algunos proyectos de promociones cuyo lanzamiento comercial estaba previsto para el año 2020, y se han paralizado 4 obras de edificación con ritmos bajos de comercialización que no permiten todavía la obtención de la financiación a través de préstamo promotor. Asimismo, se ha ralentizado el ritmo de adquisición de suelo, que se ha limitado a perfeccionar parte de las operaciones que estaban comprometidas a 31 de diciembre de 2019, por un total de 14.347 m².

(b) Precios del mercado residencial

Tras un ajuste de casi el 50% en términos reales durante la crisis en muchas zonas de España, la evolución de los precios ha mostrado una evolución favorable desde mediados de 2014, cuando comenzaron a observarse las primeras revalorizaciones.

Esta evolución positiva de los precios se mantuvo hasta el primer trimestre de

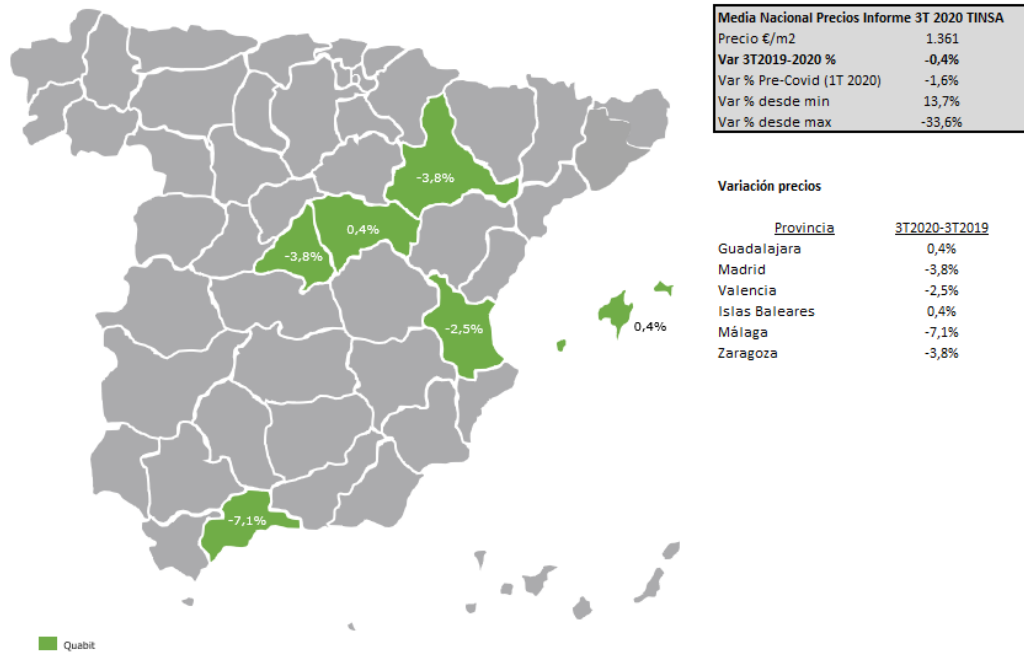
2020. Los datos publicados por TINSA correspondientes al primer trimestre de 2020 mostraban un ritmo de crecimiento de los precios del 2,5% anual en el conjunto de España. En el mapa que se incluye a continuación, se observa cuál fue la evolución del precio de la vivienda en el conjunto de España, apareciendo remarcado el crecimiento en las zonas de actividad de Grupo QUABIT:



Fue
nte: TINSA

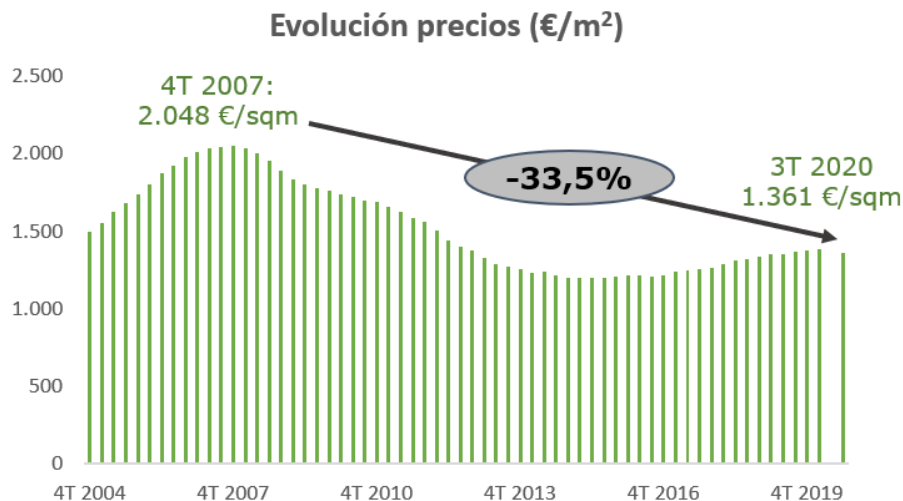
Esta tendencia se quebró con la crisis sanitaria provocada por el COVID-19. Los datos publicados por TINSA correspondientes al tercer trimestre de 2020 mostraron una caída del 0,4% en el precio medio de la vivienda a nivel nacional en relación con el del mismo periodo del año 2019.

En el siguiente mapa se muestra el detalle de la variación de los precios en este periodo en las zonas de actividad de Grupo QUABIT.



Fuente: Tinsa

No obstante, a la fecha de este Documento de Registro Universal los precios de la vivienda en España se encuentran aún muy lejos de los precios alcanzados a finales del año 2007. Exactamente, los precios se situaron en el tercer trimestre de 2020 un 33,5% por debajo de los 2.048 €/m² que se alcanzaron en el mercado nacional a cierre del 2007.



Fuente: Tinsa

La actual desaceleración gradual experimentada por el sector, agravada por la crisis sanitaria generada como consecuencia del COVID-19, están marcando una caída en la demanda para la adquisición de vivienda en España. La variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) en el primer trimestre de 2020 disminuyó 4 décimas y

se situó en el 3,2%, la más baja desde el primer trimestre de 2015. La tasa de la vivienda nueva alcanza el 6,1%, 8 décimas por encima de la registrada el cuarto trimestre de 2019. Asimismo, el precio del suelo se ha incrementado en un 4,3% (164,1 euros por metro cuadrado en el primer trimestre de 2020 frente a los 157,5 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre de 2019, según el Ministerio de Fomento).

Todo lo anterior podría conllevar una reducción del margen del negocio de promoción, por lo que QUABIT podría obtener rentabilidades más bajas de las esperadas en relación con el precio de los suelos que adquiere.

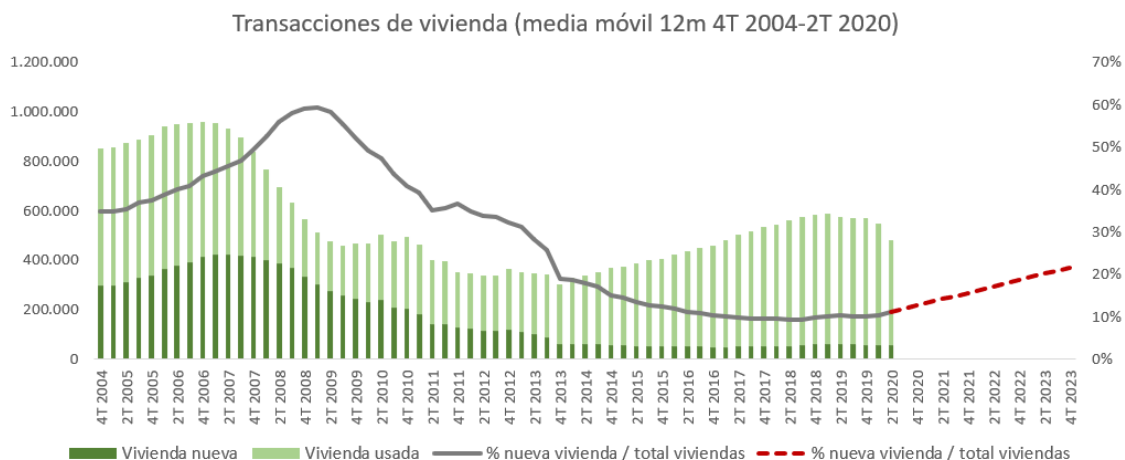
(c) Nivel de demanda y ritmo de las compraventas

Muchas familias llevan una década posponiendo su decisión de invertir en vivienda y esto ha provocado que exista una gran demanda latente en el mercado que está saliendo a la luz. Aun cuando se espera un aumento en el coste del endeudamiento a medio y largo plazo, con anterioridad al COVID-19, estaba prevista que la recuperación de la inversión residencial continuase (datos de BBVA).

Si bien era previsible que el proceso de desapalancamiento experimentado por los hogares españoles favoreciera la concesión de nuevo crédito hipotecario dada la mejoría en la solvencia (datos de BBVA), la crisis sanitaria provocó una caída del número de nuevos préstamos hipotecarios suscritos durante los primeros meses del año 2020. En particular, los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda disminuyeron un 57,2% interanual en abril del 2020, hasta los 10.587 nuevos préstamos. Su cuantía media experimentó un incremento del 2,2% en términos interanuales, hasta los 139.649 euros (Centro de Información Estadística del Notariado).

Por otro lado, la reducción del inventario de viviendas nuevas sin vender y las expectativas de revalorización de los activos inmobiliarios en ciertas zonas podrían apoyar la actividad en el sector.

En el gráfico siguiente se incluye la evolución de la suma móvil (suma de las cifras mensuales correspondientes a los 12 meses precedentes al último día del trimestre de referencia) en la venta de viviendas, así como la evolución del porcentaje de viviendas nuevas sobre el total de viviendas entre el último trimestre de 2004 y el primer trimestre de 2020, así como una previsión de la suma móvil hasta 2023:



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

La suma móvil anual calculada a 30 de septiembre de 2019 arrojó un número total de transacciones de compraventa de 508.580 frente a las 516.246 correspondientes al mismo cálculo a 30 de septiembre de 2018, es decir, una reducción del 1,5%. Haciendo este mismo cálculo con las viviendas nuevas, se pasó de una suma móvil de 56.478 en 2018 a 56.930 de 2019 (un crecimiento de un 0,8%).

No obstante lo anterior, el cese de la actividad económica provocado por la declaración del Primer Estado de Alarma conllevó igualmente el cese de la compraventa de viviendas. El número total de transacciones se situó en 22.394 en el mes de mayo de 2020, un 10,6% menos que el mes anterior y un 53,7% inferior al de hace un año, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Las transacciones de vivienda nueva van ganando peso en el total de las transacciones de compraventa (el 19,1% de las viviendas transmitidas por compraventa en mayo fue de vivienda nueva), existiendo una previsión de que este porcentaje alcance un 23% al final de 2023. Esta progresiva sustitución, en la que gana peso el número de transacciones de vivienda nueva, es una consecuencia de la demanda contenida y la preferencia de los compradores que no ha podido ponerse de manifiesto dada la inexistencia de producto nuevo.

En el siguiente gráfico se presenta la evolución de las viviendas terminadas entre los años 2000 y 2019. En el gráfico se observa cómo esa producción cayó de forma dramática a partir del año 2009 y tuvo una línea moderada de recuperación hasta 2019.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el primer trimestre de 2020 se terminaron 18.250 viviendas libres, lo que supuso un incremento del 28,73% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

(d) Stock de viviendas terminadas

El stock histórico de vivienda nueva sin vender continuó descendiendo con el paso de los años como consecuencia de la recuperación económica. Desde el máximo alcanzado en 2009, con 649.780 viviendas nuevas vacías, el stock histórico descendió un 29%, tras 9 años consecutivos de caídas.

Según los últimos datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana correspondientes al año 2019, el número de casas nuevas sin vender en España alcanzó las 457.109 unidades en 2019, alrededor de un 0,4% menos que en 2018.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Como consecuencia de la crisis sanitaria, podría haber un incremento de nuevo en el stock de viviendas terminadas a cierre del ejercicio 2020.

(e) Crecimiento en los visados de obra nueva

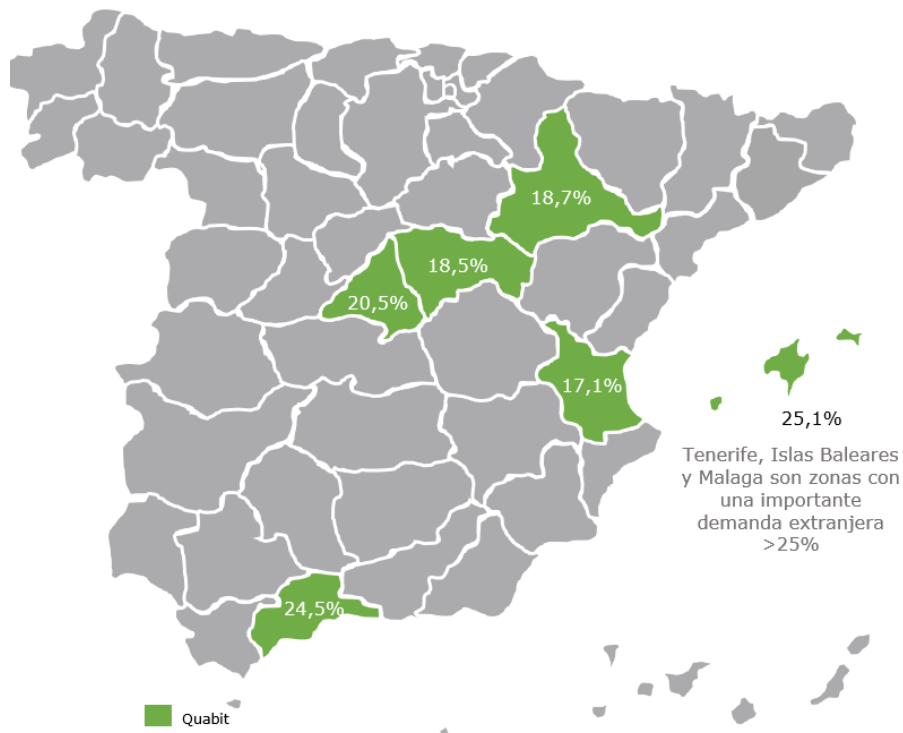
La tendencia creciente de mayor generación de vivienda nueva se ve igualmente soportada en el número de visados de obra nueva solicitados. Las solicitudes de visados para construir viviendas nuevas, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, cerraron el ejercicio 2019 con un total de 106.266 (un 5,5 % más que en el año 2018), lo que supuso encadenar 6 años consecutivos de crecimiento. Así se desprende de la estadística del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre visados solicitados el pasado año.

(f) Esfuerzo financiero de los hogares

En 2006 se concedieron más de 1,3 millones de hipotecas para vivienda, casi el cuádruple de las 358.164 concedidas en 2019 según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). El crecimiento en el año 2019 en el número de hipotecas fue del 3%, consolidando la tendencia de crecimiento iniciada hace 6 años. Este crecimiento era compatible con un menor peso del endeudamiento de los hogares, de forma que el porcentaje del saldo de la deuda hipotecaria sobre el PIB se encontraba a diciembre de 2018 en un 43%, muy por debajo del 63% que representaban a diciembre de 2010.

El incremento de las hipotecas se está haciendo compatible con un moderado esfuerzo para las familias a la hora de atender el servicio de la deuda, de forma que las familias deben destinar un 20,7% de sus ingresos al pago de la vivienda.

En el siguiente mapa se enmarca en verde el porcentaje de ingresos en las regiones de concentración de actividad de Grupo QUABIT. Salvo en Menorca, Costa del Sol (2 localizaciones que tienen un alto porcentaje de demanda extranjera, mayor del 25%) y Madrid, en el resto de localizaciones el esfuerzo financiero está en línea o es inferior a la media nacional.



Fuente: TINSA

5.3 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del Emisor

Periodo 1999 a 2008

1) Constitución y cambio de denominación definitivo

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

2) Salida a Bolsa

El 24 de mayo de 2006, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. En 2012 la Sociedad solicitó la exclusión de sus acciones de las Bolsas de Barcelona y Bilbao, quedando, por tanto, las acciones admitidas en las Bolsas de Madrid y Valencia.

3) Adquisición de acciones de Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. Entrada de Grupo Rayet, S.A.U. en el accionariado

Completado el proceso de salida a bolsa, la Sociedad se embarcó en un ambicioso proceso de expansión que le llevó, a finales de 2006, a formalizar la adquisición de

un 49,84% de Rayet Promoción, S.L., y del 49,99% de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. Rayet Promoción, S.L. era una empresa inmobiliaria líder del sector en la zona centro de España que contaba con una considerable cartera de promociones en curso y una importante bolsa de suelo urbanizable y urbano principalmente en el denominado Corredor del Henares. Por su parte, Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. era una empresa inmobiliaria cuyos activos estaban concentrados principalmente en la zona de Cataluña.

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

Periodo 2008 a 2016

1) Fusión y consecuente adquisición de control por parte de Grupo Rayet, S.A.U.

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

Como consecuencia de la absorción de Rayet Promoción, S.L. por QUABIT en virtud de la fusión, Grupo Rayet, S.A.U. pasó a ser titular del 40,29% del capital social de la Sociedad. Debido a lo anterior, el 28 de marzo de 2008 Grupo Rayet, S.A.U. solicitó y obtuvo de la CNMV una dispensa a la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria de acciones de la Sociedad, alegando para ello la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 8 (g) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores.

2) Reestructuración de la Deuda

Con el inicio de la crisis económica general y del sector inmobiliario en el año 2008, además de acudir a instrumentos de financiación alternativos como la línea de capital vigente entre 2013 y 2016, QUABIT tuvo que adecuar la estructura de financiación ajena a las perspectivas de generación de caja asociadas a la nueva situación. Para ello, se acometieron sucesivos procesos de reestructuración de deuda financiera que culminaron con el acuerdo firmado con SAREB en el año 2015. Los términos más relevantes de la reestructuración de SAREB se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

Periodo 2016 a 2020

1) Líneas de financiación Avenue I, Avenue II y Avenue III

Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un acuerdo vinculante de línea de crédito de 60.000.000 de euros suscrito con los Fondos Avenue, con un interés fijo del 16%, y vencimiento el 28 de diciembre de 2020 (la "**Línea Avenue I**"). Entre los términos más relevantes de este acuerdo se incluyó la concesión a los Fondos Avenue de *warrants* sobre acciones de QUABIT que les permitirían alcanzar hasta un máximo del 6% del capital social de QUABIT.

Con fecha 1 de diciembre de 2017, la Sociedad firmó una segunda operación de financiación por importe de hasta 40.000.000 de euros con los Fondos Avenue, consistente en (i) una toma de participación de Avenue Europe International Management, L.P., a través de la sociedad Cedarville Spain, S.L.U., en la sociedad vehículo a través de la cual se instrumentalizarían indirectamente el desarrollo de los suelos que se adquirirán en Málaga, Menorca y en el Corredor de Henares, mediante la adquisición del 9,99% en el capital social de dicha sociedad, y cuya participación restante del 90,01% es titularidad de QUABIT; (ii) la concesión a dicha sociedad vehículo de un préstamo participativo, y (iii) la concesión de 2 préstamos senior, con un interés del 12%, y un préstamo ordinario, con un interés del 1% (cuyo periodo de disposición era hasta el 1 de junio de 2018) a la filial íntegramente participada por la sociedad vehículo, a través de la cual se llevaría a cabo directamente el mencionado desarrollo de los suelos, todo ello con vencimiento el 1 de diciembre de 2021 (la "**Línea Avenue II**"). Entre los términos más relevantes de este acuerdo se incluyó la concesión a los Fondos Avenue de *warrants* sobre acciones de QUABIT, que les permitirán alcanzar hasta el 2,80% del capital social que QUABIT.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad firmó una nueva línea de financiación con los Fondos Avenue de hasta 20.302.310 euros, con un interés fijo del 12% y un variable por objetivos y vencimiento el 30 de noviembre de 2021 (la "**Línea Avenue III**")

Los términos y condiciones más relevantes de la Línea Avenue I, la Línea Avenue II y la Línea Avenue III se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

2) *Préstamo Alpin*

El 5 de octubre de 2017, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo con determinados fondos liderados por la firma de inversiones Alpin Equities por importe de 15.000.000 de euros, con un interés fijo del 16% y un variable por objetivos, y vencimiento el 1 de octubre de 2020 (el "**Préstamo Alpin**").

Los términos más relevantes y las disposiciones del Préstamo Alpin se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

3) *Aumento de capital mediante colocación privada acelerada*

El 22 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la delegación otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2017, procedió a ejecutar un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe de 29.000.000 de euros, el cual se llevó a cabo mediante el procedimiento de colocación privada acelerada únicamente entre inversores cualificados o clientes profesionales en el sentido del artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y del artículo 205 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores ("**Ley del Mercado de Valores**") (comúnmente denominado "*Accelerated Book-building*").

4) *Línea de financiación Taconic*

El 27 de marzo de 2018, la Sociedad firmó una línea de financiación de hasta 50.000.000 de euros con un interés fijo del 15% y vencimiento el 27 de marzo de 2022, con determinados fondos asesorados por las compañías Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. (la "**Línea Taconic**").

Los términos más relevantes de la Línea Taconic se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

5) *Emisión de obligaciones por importe máximo de hasta 20.000.000 de euros*

El 28 de marzo de 2019, QUABIT, a través de su filial Quabit Finance, S.A.U., acordó la emisión de obligaciones simples de rango *Senior* garantizadas dirigida a inversores cualificados, tanto nacionales como extranjeros, sin que tuviera lugar la consideración de oferta pública, por un importe de 20.000.000 de euros, a un tipo de interés fijo del 8,25% y con vencimiento el 4 de abril de 2023, que contaba con la garantía personal de QUABIT y determinadas garantías reales.

Los términos más relevantes de esta emisión se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

6) *Préstamo Arcano*

En fecha 10 de abril de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo por importe de 13,75 millones de euros con la sociedad luxemburguesa Arcano EIF I S.à r.l. y Arcano Fund, un fondo de inversión especializado (SIF), que intervenía en nombre y representación de su compartimento o subfondo denominado AC Advantage-Credit Strategies, también luxemburgués (los "**Fondos Arcano**"), a un tipo de interés fijo del 7,875% los 2 primeros años y del 10,875% los 2 últimos años del préstamo, y con vencimiento el 4 de abril de 2023 (el

"Préstamo Arcano").

Los términos más relevantes del Préstamo Arcano se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

7) Integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT

En fecha 16 de mayo de 2019, QUABIT suscribió con Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. un acuerdo vinculante de términos y condiciones relativo a la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT, mediante la adquisición por QUABIT de un mínimo del 82,95% (la participación de la que eran titulares Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U.) y un máximo del 100% del capital social de Quabit Construcción, siendo dicho acuerdo posteriormente modificado mediante la suscripción de sendas novaciones modificativas y no extintivas, el 11 de julio de 2019 y el 1 de octubre de 2019.

Habida cuenta de la participación directa o indirecta de D. Felix Abánades López tanto en los accionistas mayoritarios de Quabit Construcción (esto es, Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U.), como en Quabit Construcción, como en QUABIT, así como los cargos que desempeña D. Felix Abánades, o las personas designadas por Grupo Rayet, S.A.U., en dichas entidades, la operación tenía el carácter de operación vinculada. En este sentido y tal y como se informó al mercado mediante los oportunos hechos relevantes, QUABIT cumplió con toda la normativa aplicable a estos efectos y, en particular, con lo previsto en el Protocolo de Regulación de las Operaciones Vinculadas entre QUABIT, Grupo Rayet, S.A.U. y sus respectivos grupos de sociedades, aprobado por el Consejo de Administración de QUABIT el 28 de marzo de 2019, así como con lo previsto en los artículos 229 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, la integración de Quabit Construcción fue aprobada por los órganos colegiados pertinentes y con la abstención, tanto en la votación, como en la participación y deliberaciones, de D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia. Asimismo, el 30 de septiembre de 2019, BDO emitió una valoración con opinión favorable (*Fairness Opinion*) confirmando que el precio de las acciones de Quabit Construcción pactado era razonable desde el punto de vista financiero para los accionistas de QUABIT distintos de D. Félix Abánades López. QUABIT llevó a cabo, también con el asesoramiento de BDO, una revisión limitada de la situación legal, financiera, medioambiental y técnica de Quabit Construcción.

Finalmente, en fecha 7 de octubre de 2019 se firmó el contrato de compraventa mediante el cual QUABIT adquirió el 82,95% del capital social de Quabit Construcción a Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U.

Los términos más relevantes de la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT se detallan en el apartado 5.7 de este Documento de Registro Universal.

8) Refinanciación de las Líneas Avenue y aumento de capital mediante compensación de créditos y creación de las acciones sin voto convertibles pertenecientes a una nueva Clase B

El 24 de junio de 2020, la Sociedad firmó los documentos correspondientes al acuerdo de refinanciación alcanzado con los Fondos Avenue (la "**Refinanciación Avenue**") en relación con la renegociación de los términos y condiciones de la Línea Avenue I, la Línea Avenue II y la Línea Avenue III (conjuntamente, las "**Líneas Avenue**"). En el contexto de la firma de la Refinanciación Avenue, se procedió a la liberación de garantías constituidas que limitaban la transmisibilidad de determinados suelos ubicados en Menorca.

Los acuerdos de la Refinanciación Avenue fueron suscritos por la Sociedad, las 2 sociedades cabeceras de los subgrupos de sociedades financiadas por Avenue Europe International Management, L.P. con las Líneas Avenue (Global Quabit, S.L.U. -Línea Avenue I- y Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. -Líneas Avenue II y Avenue III-), así como por las sociedades filiales de los proyectos de cada una de dichas cabeceras, en relación con la ratificación y adaptación a las obligaciones derivadas de la refinanciación de las garantías prestadas con ocasión de la firma de los contratos relativos a las Líneas Avenue.

Los términos más relevantes de la Refinanciación Avenue se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

El 30 de julio de 2020, y a raíz de la Refinanciación Avenue, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital por compensación de parte de los créditos otorgados por los Fondos Avenue en virtud de las Líneas Avenue, por un importe nominal máximo de hasta 25.000.000 de euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima, esto es, a 0,50 euros por acción, de hasta 50.000.000 nuevas acciones sin voto convertibles pertenecientes a una nueva Clase B.

El 30 de julio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con la delegación otorgada por la Junta General de Accionistas antes mencionada, procedió a ejecutar el aumento de capital por compensación de créditos mediante suscripción incompleta, por un importe de 24.793.948,50 de euros, mediante la emisión de 49.587.897 acciones sin voto convertibles pertenecientes a una nueva Clase B (las "**Acciones Clase B**"), pasando las acciones ordinarias de QUABIT a integrar la Clase A (las "**Acciones Clase A**"). Dicho aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 10 de agosto de 2020.

Como consecuencia del aumento de capital por compensación de créditos, la sociedad Cedarville Spain, S.L.U., vehículo por la que Avenue Europe International Management, L.P. invirtió en la sociedad cabecera de la Línea Avenue II suscribió y desembolsó el 100% del valor nominal, esto es, 24.793.948,50 de euros.

Las nuevas Acciones Clase B emitidas son acciones sin voto, convertibles, rescatables y que gozan de los derechos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, así como de los derechos previstos en el artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales según se detallan en el apartado 19.2.2 de este Documento de Registro Universal. Sin perjuicio de los eventuales derechos de conversión de las Acciones Clase B en acciones ordinarias, las Acciones Clase B emitidas no cotizan en las Bolsas de Valores españolas ni se incorporen en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

9) *Acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB*

El 29 de julio de 2020, el Grupo QUABIT ejecutó los documentos correspondientes al acuerdo de dación en pago de los suelos ubicados en Menorca cuyas garantías fueron liberadas como consecuencia de la firma de la Refinanciación Avenue, que fueron aplicados a la cancelación total del vencimiento de la deuda con SAREB de fecha 31 de julio de 2020 y parcial del vencimiento de 31 de julio de 2021, relativo a la renegociación de los términos de los pagos del contrato marco de novación suscrito entre la Sociedad y SAREB el 24 de marzo de 2014.

Los términos más relevantes del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB se detallan en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

5.4 Estrategia y objetivos

Los elementos más relevantes de la estrategia de QUABIT se centran en la especialización en aquellos aspectos del proceso promotor en los que puede aportar, en base a sus conocimientos y experiencia, un valor diferencial que pueda llevar a una mayor generación de negocio a la vez que una reducción en los costes de los procesos, y que pueden sintetizarse en los siguientes puntos:

- Promoción residencial: QUABIT ha centrado su estrategia en convertirse en un referente de la promoción residencial en el mercado español. El Grupo QUABIT retomó su actividad promotora en el año 2015, una vez superada la crisis del sector iniciada en 2008 y tras reforzar la estructura financiera-patrimonial del Grupo. El cliente objetivo es un comprador de vivienda de clase media, si bien la cartera de proyectos desarrollados desde el año 2016 incluye una mayor diversificación de la clientela objetivo, con proyectos de vivienda de protección y algunos proyectos orientados a un segmento de población con mayor capacidad

adquisitiva. Con todo ello, el precio medio de las promociones que está desarrollando QUABIT está en el entorno de 220.000 euros/vivienda.

- Adquisición y gestión de suelo: como complemento su actividad de promoción, QUABIT lleva a cabo la actividad de gestión de suelo en la doble vertiente de desarrollo urbanístico de los suelos de su cartera y de ventas de suelos de uso no residencial, así como de desarrollo urbanístico de suelos de uso residencial ubicados fuera de su zona geográfica de concentración principal o en sectores que, por su dimensión, permiten la coexistencia de proyectos de distintos competidores.

Los suelos adquiridos no superan, con carácter general, un 20-25% del precio de venta de las promociones. Con ello, se disminuye el peso del coste de la financiación de las compras de suelo (el mayor componente inversor de la actividad, que requiere de una financiación más costosa que la asociada al desarrollo de las promociones). Por otra parte, los suelos adquiridos son suelos que tienen todos los instrumentos de planeamiento aprobados y, en su mayor parte, con las obras de urbanización terminadas, de forma que QUABIT puede abordar las obras de edificación de forma inmediata para acelerar el desarrollo de la promoción y la obtención de resultados y la generación de caja. Las inversiones de compra de suelo se concentran en la Comunidad de Madrid, Corredor del Henares, Costa del sol, Málaga e Islas Baleares.

- Construcción: en el año 2019, QUABIT decidió integrar verticalmente la actividad de construcción, adquiriendo el control de la constructora Quabit Construcción. Con ello se asegura un efectivo control de plazos y se limitan las desviaciones en costes, teniendo, además, un vehículo y alternativa útil para resolver situaciones problemáticas que pudieran producirse con otros contratistas evitando además retrasos en las entregas de las viviendas.

La integración de Quabit Construcción se fundamentó en la oportunidad para QUABIT de generar beneficios y sinergias, entre las cuales cabe destacar (i) ahorro de coste en contratación de obras de construcción, (ii) menor plazo en el proceso de licitación y ejecución de obras, lo que se traduce en una reducción del coste financiero de la inversión, (iii) intervención en el diseño de la promoción desde el inicio, facilitando el desarrollo del producto, (iv) recurso disponible para sustituir a empresas constructoras externas en caso de que fuese necesario o conveniente, (v) refuerzo del desarrollo del proyecto de promoción de vivienda para su explotación en alquiler, al ofrecer una constructora integrada en una promotora, (vi) desarrollo de suelo urbanizable asumiendo los costes de urbanización, y (vii) un mayor control de las tareas de postventa de los inmuebles.

- Puesta en marcha de una gestora de cooperativas: La gestora de cooperativas

que se ha lanzado en octubre de 2019 desarrollará proyectos para los cooperativistas, a cambio de unos honorarios de gestión y comercialización. Con ello se pretende alcanzar una clientela de clase media alta, sin tener que asumir los costes y riesgos asociados a la inversión en suelo y al desarrollo de la promoción. Esta actividad permitirá, adicionalmente, obtener unos ingresos recurrentes procedentes de la facturación de los honorarios por la gestión continuada de los proyectos de las citadas cooperativas. Durante los últimos meses del año 2019 y durante el año 2020 se han estudiado varios proyectos para cooperativistas, pero a la fecha de este Documento de Registro Universal no se ha procedido al lanzamiento de ninguno de ellos.

Sin perjuicio de la incertidumbre actual causada por COVID-19 y su impacto en el sector inmobiliario español, QUABIT tiene la intención de consolidar su incremento de actividad y alcanzar una velocidad de crucero estable durante los años 2022-2023. En un punto intermedio se alcanzarán los umbrales de rentabilidad que permitirán obtener beneficios, tanto operativos como a nivel de resultado antes y después de impuestos. El esfuerzo inversor realizado en años anteriores se ha materializado sólo parcialmente en la Cuenta de Resultados, dado que el beneficio de los proyectos se recoge contablemente sólo en el momento de la entrega de las viviendas.

La base de esta generación de resultados se encuentra en las 3.636 viviendas de los proyectos en marcha a 30 de junio de 2020, con un importe de facturación prevista de 804,7 millones de euros, la cartera de suelo disponible (583,6 miles de m² edificables) para nuevos proyectos y ventas y los derechos sobre suelo susceptibles de incorporarse en esa cartera (75 miles de m²t). A esa base habrá que añadir las nuevas inversiones necesarias para alcanzar y mantener la velocidad de crucero.

En todo caso, el planteamiento del tiempo necesario para alcanzar esa velocidad de crucero y su dimensionamiento requerirá de un análisis de los niveles de actividad económica, una vez que se adquiera visibilidad de los niveles de recuperación económica tras la crisis del COVID-19.

En este sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por QUABIT (véase el apartado 10.2 de este Documento de Registro Universal para una descripción detallada de las mismas), el Consejo de Administración ha evaluado con detenimiento la situación actual y monitorizado el impacto de la misma en las actividades de QUABIT. El Grupo QUABIT considera que, en las circunstancias actuales, las previsiones contempladas en su Plan de Negocio 2018-2022, publicadas mediante hecho relevante de fecha 16 de mayo de 2019, han quedado desactualizadas y, por lo tanto, a la fecha de este Documento de Registro Universal, el Plan de Negocio 2018-2022 ha quedado sin efecto. El Grupo QUABIT está revisando su Plan de Negocio 2018-2022 para actualizar sus previsiones

aplicables al periodo de 5 años siguiente, a la vista de los comportamientos que desarrolle la demanda en los próximos meses, para así contar con un Plan de Negocio acorde con la realidad resultante de los efectos provocados por la crisis sanitaria.

5.5 Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del Emisor, información sucinta relativa al grado de dependencia del Emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o nuevos procesos de fabricación

Las actividades del Grupo QUABIT no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni por licencias comerciales más allá de lo mencionado en el apartado I "Factores de Riesgo" y el apartado 7.1.2 de este Documento de Registro Universal en cuanto a las licencias urbanísticas necesarias para el desarrollo del negocio del Grupo, ni contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación. Dichas actividades tampoco dependen o están influenciadas significativamente por contratos mercantiles o financieros de carácter especial.

5.6 Base de cualquier declaración efectuada por el Emisor relativa a su posición competitiva

No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del Grupo QUABIT. La información sobre el mercado inmobiliario presentada en el apartado 5.2 anterior de este Documento de Registro Universal proviene de estudios y estadísticas elaboradas por expertos en dichos mercados y cuyo origen ha sido debidamente indicado en las secciones correspondientes.

El Grupo QUABIT dispone de un equipo de profesionales altamente cualificados y con una gran experiencia en el desarrollo de promociones y gestión de suelo. Durante el año 2019 se reforzó la estructura con perfiles que tienen experiencia de más de 10-15 años y relevantes en el sector residencial y urbanístico. Esto convierte al equipo de QUABIT en uno de los más experimentados del sector.

Adicionalmente, la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT supone una importante ventaja competitiva frente a otras empresas del sector que no cuentan con capacidad de construcción.

5.7 Inversiones

5.7.1 Descripción (e importe) de las inversiones significativas del Emisor durante cada ejercicio del período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro Universal

A continuación, se incluye una tabla con las inversiones realizadas por el Grupo

QUABIT en los ejercicios 2017, 2018, 2019 y durante el primer semestre de 2020:

<i>(En millones de euros)</i>	30.06.2020	2019	2018	2017
Inversiones financieras	0,2	2,3	3,8	-
Combinaciones de negocio	-	10,6	-	-
Inmovilizado material e inmaterial	0,1	1,2	0,8	0,6
Inversiones en suelo y edificios	3,3	16,3	84,4	101,6
Costes de promociones y urbanización	42,9	125,7	48,6	18,6
Total inversión	46,4	156,1	137,6	120,8

Como puede observarse en la tabla anterior, el esfuerzo inversor de estos 3 años se ha destinado a (i) la adquisición de suelos y (ii) el lanzamiento de promociones residenciales. El esfuerzo inversor fue especialmente intenso en compra de suelo en los años 2017 y 2018, mientras que en el año 2019 estuvo más focalizado en el desarrollo de promociones, tanto en suelos adquiridos en los años anteriores como en suelos de la cartera previa a las adquisiciones de esos años. Adicionalmente, en el año 2019 se abordó la internalización de la actividad de construcción mediante la combinación de negocio, que supuso la adquisición de un 82,95% de Quabit Construcción.

Combinación de negocios

Tal y como se indica en el apartado 5.3 de este Documento de Registro Universal, en fecha 7 de octubre de 2019 se firmó el contrato de compraventa mediante el cual QUABIT adquirió el 82,95% del capital social de Quabit Construcción a Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. Dicha adquisición supuso la integración vertical de la fase de construcción dentro del ciclo inmobiliario con el objetivo de minorar costes y agilizar los plazos de construcción, lo que conllevó sinergias operativas y financieras.

Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. asumieron determinados compromisos de mantenimiento de las acciones de QUABIT durante un plazo determinado de tiempo (*lock-up*). Conforme a lo dispuesto en el artículo 531.1 de la Ley de Sociedades de Capital, la transcripción literal de la cláusula 14 del contrato de compraventa del 82,95% de las acciones representativas del capital social de Quabit Construcción fue publicada mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 8 de octubre de 2019, y se dio igualmente cumplimiento a lo establecido en el artículo 531.2 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la obligación de depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

Al formalizarse la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT, D. Félix Abánades López incrementó su participación directa e indirecta en QUABIT hasta alcanzar un 20,309% del capital social.

Teniendo en cuenta el precio inicial pactado de 13.106.000 euros y como resultado de la actualización de la posición financiera neta a la fecha de referencia de los estados financieros pactados en el acuerdo vinculante de términos y condiciones relativo a la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT, así como de los ajustes derivados del proceso de *due diligence*, el precio final quedó determinado en la cantidad de 14.368.873 euros. El precio fue satisfecho 30% en efectivo y 70% en acciones de la Sociedad, valoradas a 2 euros/acción. El valor razonable de la contraprestación pagada ascendió a 10.618.412 euros, teniendo en cuenta (i) la entrega de 3.164.946 acciones valoradas al valor de cotización de la acción de la Sociedad a cierre de mercado en la fecha de adquisición, que ascendía a 0,815 euros/acción, (ii) un pago en efectivo de 2.619.157 euros (iii) la liquidación de la posición acreedora de Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. (como titulares del 82,95% del capital social de Quabit Construcción) con Quabit Construcción, por importe de 5.326.169 euros que ha sido asumida por QUABIT, y (iv) la liquidación de la posición acreedora de Grupo Rayet, S.A.U. con QUABIT por importe de 93.655 euros.

Asimismo, el acuerdo de adquisición contemplaba la obligación de Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. de indemnizar a la Sociedad en caso de posibles contingencias y litigios que pudieran surgir en un momento posterior a la fecha de adquisición de Quabit Construcción y que no estuviesen provisionados porque no se pudiese determinar su valor con fiabilidad, y siempre y cuando excedieran la cantidad de 26 miles de euros, de forma individual, y de 130 miles de euros, de forma acumulada. En todo caso, el importe máximo de la responsabilidad derivada de Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. por dichas posibles contingencias o litigios se estableció en 2.600 miles de euros. Adicionalmente, el acuerdo de adquisición contemplaba garantías adicionales para el cobro de la cantidad adeudada por Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. a la Sociedad.

Los activos y pasivos reconocidos como resultado de la adquisición a fecha 7 de octubre de 2019 fueron los siguientes:

<i>En miles de euros</i>	Valor Contable	Activos identificados	Valor Razonable
Intangibles	-	2.063	2.063
<i>Cartera de obra</i>	-	2.063	2.063
Activos fijos	80		80
Inversiones empresas del grupo a largo plazo	4.056		4.056
Inversiones financieras a largo plazo	9		9
Activos por impuestos diferidos	-	516	516
Activo no corriente	4.145	2.579	6.724
Existencias	27		27
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.466		10.466
Inversiones empresas del grupo a corto plazo	3.433		3.433
Inversiones financieras a corto plazo	211		211
Efectivo y equivalentes	620		620
Activo corriente	14.757	-	14.757
Total activo	18.902	2.579	21.481
Provisiones a largo plazo	1.205		1.205
Otras deudas a largo plazo	603		603
Pasivos por impuestos diferidos	-	516	516
Pasivo no corriente	1.808	516	2.324
Provisiones a corto plazo	817		817
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.379		2.379
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.082		12.082
Pasivo corriente	15.278	-	15.278
Total pasivo	17.086	516	17.602
Activos netos adquiridos	1.816	2.063	3.879
Intereses minoritarios (17,05%)			661
Fondo de comercio residual			7.401

El Grupo QUABIT reconoció por su valor razonable los activos identificados adquiridos que cumplían con los requisitos de reconocimiento de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 38. A la fecha de la adquisición del 82,95% de su capital social, Quabit Construcción tenía suscritos contratos con clientes distintos de las empresas del Grupo QUABIT para la gestión de la construcción de obras, que han generado y generarán facturación y beneficio económico entre octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2021. Esta cartera de obras fue valorada a la fecha de adquisición, resultando un valor razonable de 2.063 miles de euros.

El fondo de comercio es atribuible a la organización de la plantilla y la rentabilidad de cartera de obras que Quabit Construcción tenía firmada a la fecha de la adquisición del 82,95% de su capital social.

A los efectos oportunos, se hace constar que a la fecha de este Documento de Registro Universal Quabit Construcción realiza su actividad bajo dicha denominación social usando la marca comercial "QC Construcción".

Adquisición de suelos

Esta actividad inversora se intensificó en los años 2017 y 2018, en los que se realizaron adquisiciones por un importe total de 186 millones de euros para obtener una edificabilidad de 629.704 m²t. Estas inversiones se focalizaron en zonas estratégicas para la Sociedad: Guadalajara/Corredor del Henares, 38%; Málaga/Costa del Sol, 34%; Madrid, 14%; Baleares, 13% y Comunidad Valenciana, 1%.

En el año 2019 se realizaron inversiones adicionales por 16,3 millones con la adquisición de: (i) 80.301 m²t de suelo para el desarrollo de 730 viviendas y (ii) un edificio para rehabilitar con 60 viviendas y 5.919 m²t.

Promociones residenciales

Los costes de proyectos de promoción de cada uno de los años se refieren a los costes incurridos en promociones residenciales que han estado en fase de ejecución de obra en cada uno de los periodos y, en menor medida, a costes de urbanización de suelos en desarrollo o de suelos en los que se simultanean obras de urbanización y de edificación.

En la siguiente tabla puede observarse la evolución de los proyectos en fase de obras de edificación a 31 de diciembre de cada uno de los últimos 3 años.

Promociones en curso <i>(En unidades)</i>	2019	2018	2017
Número de promociones	27	20	5
Número de viviendas	1.903	1.319	302

De las 20 promociones con obra iniciada a 31 de diciembre de 2018, durante el año 2019 pasaron a fase de entrega 3 promociones y una de las fases de una cuarta promoción, con un total de 299 viviendas. Por lo tanto, los costes del año 2019 (125,7 millones de euros) correspondían a 30 promociones (las 27 en curso a 31 de diciembre de 2018 y las 3 concluidas en 2019) con un total de 2.202 viviendas (1.903 en curso y 299 que pasaron durante el año a fase de entrega).

5.7.2 Descripción de cualesquiera inversiones importantes del Emisor que estén en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes, incluida la distribución geográfica de esas inversiones (nacionales y en el extranjero) y el método de financiación (interna o externa)

Compromisos de compra de suelo y nuevas compras de suelo

Grupo QUABIT decidió congelar sus inversiones en suelo como consecuencia de la situación de incertidumbre provocada por la crisis sanitaria, de manera que el

esfuerzo inversor se ha limitado a materializar los compromisos de compra de suelo que ya estaban asumidos mediante contratos privados de compraventa.

El Grupo QUABIT mantenía, a 31 de diciembre de 2019, compromisos de adquirir 3 suelos en Guadalajara por valor de 7,1 millones de euros.

Durante el año 2020 se escrituraron 2 de los suelos comprometidos por un importe total de 3,6 millones de euros, quedando pendiente la escrituración de uno de ellos con un precio de 3,5 millones y un anticipo entregado de 0,7 millones de euros.

Durante el año 2020 y hasta la fecha de este Documento de Registro Universal no se han realizado ni comprometido nuevas compras de suelo ni de momento están previstas.

Comienzo de promociones

Durante el año 2020 y hasta la fecha de este Documento de Registro Universal, el Grupo QUABIT ha decidido ralentizar el ritmo de puesta en marcha de nuevas promociones, razón por la cual el número de viviendas en proyectos en marcha fuera de 3.636 viviendas a 30 de junio de 2020 (un 13% inferior a las 4.158 viviendas que estaban en marcha a 31 de diciembre de 2019).

Durante el año 2020 se iniciaron obras en 5 promociones con un total de 286 viviendas. En el primer semestre se paralizaron las obras de 4 promociones que no tenían un nivel suficiente de preventas que permitiera obtener la financiación vía préstamo promotor. Los datos de estas 4 promociones (que están incluidas en el detalle de promociones del apartado 5.1.1.1 de este Documento de Registro Universal) son los siguientes:

Número de viviendas (<i>En unidades</i>)	185
Facturación total estimada (<i>En miles de euros</i>)	56.693
Cartera de preventas (<i>En unidades</i>)	30
Cartera de preventas (<i>Facturación en miles de euros</i>)	7.946

Fuentes y recursos para cumplir los compromisos

Los compromisos económicos descritos en este apartado 5.7.2 se cubrirán con las fuentes y los recursos que se describen en el apartado 8.5 de este Documento de Registro Universal.

5.7.3 Información relativa a las empresas, incluidas las conjuntas, en las que el Emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios

En el apartado 6.2 de este Documento de Registro Universal se incluye información sobre las participaciones accionariales de QUABIT en el capital de otras sociedades tal que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

5.7.4 Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el Emisor del inmovilizado material tangible

Ahorro energético

QUABIT desarrolla sus proyectos con el objetivo de limitar el consumo y las pérdidas energéticas de los edificios mediante el cumplimiento estricto de las exigencias marcadas por el Código Técnico de la Edificación en su documento DB-HE y el estudio de medidas alternativas y suplementarias que mejoren el rendimiento energético de la edificación.

Estas medidas persiguen la consecución de una limitación en emisión de gases contaminantes producidos por la combustión de combustibles fósiles y de consumo de energía eléctrica. Consecuentemente, estas medidas también implican un ahorro en el gasto por consumo energético de los usuarios de las viviendas.

En este sentido, el Grupo QUABIT cuenta con distintas certificaciones de calidad en materia medioambiental y de gestión de procesos (UNE-EN ISO 9.001:2.015, de Gestión de la Calidad y UNE-EN ISO 14.001:2.015, de Gestión Ambiental) vinculadas especialmente a la actividad de construcción.

QUABIT prioriza, dentro de los márgenes de los recursos disponibles de cada promoción, tanto la obtención de las máximas calificaciones en el Certificado de Eficiencia Energética exigido para la venta de viviendas como el cumplimiento de las exigencias de las certificaciones de sostenibilidad medioambiental reconocidas internacionalmente.

Contaminación

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

Tanto en el diseño edificatorio como en los procesos de ejecución y en la contratación de las obras de construcción se tiene presente la importancia de la utilización de materiales no contaminantes y de la reducción de la producción de residuos mediante la optimización del aprovechamiento de los materiales. El riesgo de contaminación acústica por ruidos provenientes del exterior o causados por las instalaciones propias del edificio en las viviendas promovidas por QUABIT se reduce al máximo mediante el cumplimiento de las exigencias establecidas por el Código Técnico de la Edificación en su correspondiente documento DB-HR.

Por otra parte, la Sociedad no realiza, en relación con su inmovilizado material, ningún tipo de emisión significativa de contaminantes, ni está sujeta a ninguna regulación medioambiental específica. En este sentido, la Sociedad estima que no existen riesgos ni contingencias, ni responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto. Del mismo modo, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, el Grupo QUABIT no ha incurrido en gastos significativos, ni ha recibido sanciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente por importes significativos.

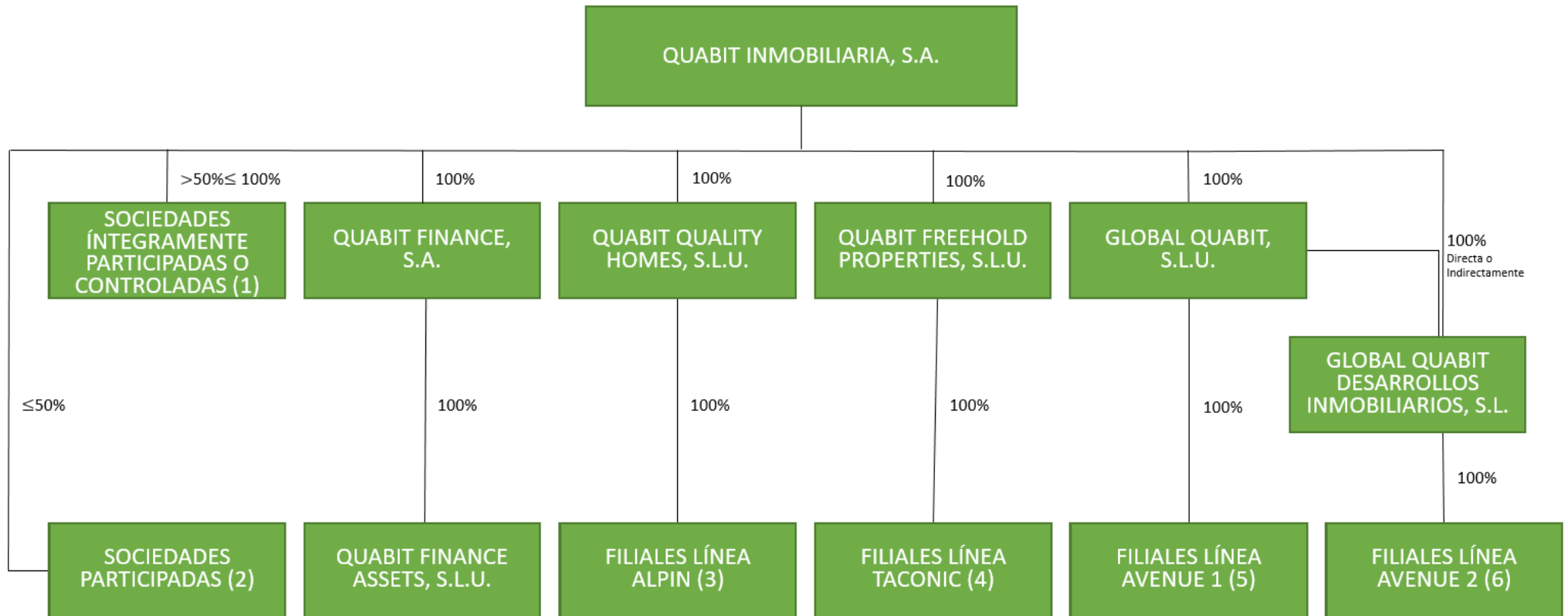
El Grupo QUABIT desarrolla un mecanismo de comunicación activa, tanto interna hacia los empleados, como externa hacia los clientes, proveedores y contratistas, a la administración y otras partes interesadas, para minimizar posibles impactos medioambientales. El Grupo QUABIT no ha recibido sanciones derivadas de incumplimiento de normativa medioambiental.

Quabit Construcción dispone del certificado del sistema de gestión de la calidad ISO 9001:2015 así como del certificado del sistema de gestión ambiental ISO 14001:2015 y el certificado del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo OHSAS 18001. Quabit Construcción está trabajando en la conversión del certificado OHSAS 18.001 a ISO 45.001.

SECCIÓN 6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

6.1 Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición del Emisor en él

QUABIT es la sociedad dominante de un grupo de sociedades. En el siguiente organigrama se resume la estructura societaria del Grupo QUABIT a la fecha de este Documento de Registro Universal con aquellas filiales más significativas, diferenciando aquellos subgrupos de participadas cuya actividad está asociada a la utilización de las distintas líneas de financiación otorgadas por fondos de inversión.



6.2 Lista de las filiales significativas del Emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, la proporción de los derechos de voto

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

En la siguiente tabla se incluye un desglose más detallado de aquellos subgrupos de participadas del Grupo QUABIT cuya actividad está asociada a la utilización de las distintas líneas de financiación otorgadas por fondos de inversión a la fecha de este Documento de Registro Universal.

Sociedad	Domicilio	Participación de QUABIT a fecha del Documento de Registro Universal		
		%	Directa/Indirecta	Método de consolidación
1- Sociedades íntegramente participadas o controladas				
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	Directa	Integración global
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	Madrid	99,31%	Directa	Integración global
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
Bulwin Investments, S.A.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
Quabit Veleta, S.L.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
B2R Proptech, S.L.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
Quabit Construcción, S.A.	Madrid	82,95%	Directa	Integración global
Style Living Gestión, S.L.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
Quabit Puerta De Vistahermosa, S.L.U.	Madrid	100,00%	Directa	Integración global
2- Sociedades Participadas				
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	50,00%	Directa	Puesta en equivalencia
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	50,00%	Directa	Puesta en equivalencia
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	37,50%	Directa	Puesta en equivalencia
Masía de Montesano, S.L.	Barcelona	33,33%	Directa	Puesta en equivalencia
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	Castellón	40,00%	Directa	Puesta en equivalencia
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya (Valencia)	50,00%	Indirecta	Puesta en equivalencia
Rayet Construcción Panamá, S.A.	Panamá	100,00%	Indirecta	Puesta en equivalencia
Rayet Construcción Internacional, S.L.	Rumanía	100,00%	Indirecta	Puesta en equivalencia
3- Filiales préstamo Alpin				

Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Remate Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	92,04%	Indirecta	Integración global
Quabit SUP-R6, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global

4- Filiales Línea Taconic

Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Palmacés, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Panglao Investments, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global

5- Filiales Línea Avenue I

Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Corredor Henares, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración

				global
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Almanzor, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Teide, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid	100,00%	Indirecta	Integración global
6-Filiales Línea Avenue II				
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid	92,09%	Indirecta	Integración global
Quabit Bonaire, S.L.	Madrid	60,96%	Indirecta	Integración global
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid	92,09%	Indirecta	Integración global
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid	92,09%	Indirecta	Integración global
7-Filiales Quabit Finance Assets, S.L.U.				
Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global
Quabit Poniente, S.L.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global
Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global
Quabit Terral, S.L.U.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global
Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global
Quabit Cierzo, S.L.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global
Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global
Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid	100%	Indirecta	Integración global

Asimismo, en el siguiente cuadro se recogen las Uniones Temporales de Empresas (U.T.E.) incluidas en el perímetro de consolidación:

Denominación Social	Domicilio	% Participación
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	100,00%
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,10%
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	Guadalajara	40,00%
U.T.E. Egumar Gestión, S.L.- Afirmar Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%
U.T.E. RONDA SUROESTE DE TOLEDO (Quabit Construcción, S.A.- Constructora San José, S.A.)	Guadalajara	50,00%
U.T.E. CONEXIÓN POLÍGONOS (Rayet Construcción, S.A.- Sacyr, S.A.)	Guadalajara	50,00%
U.T.E. I-15 CONSTRUCTORA (Quabit Construcción, S.A.-Grupo Rayet, S.A.U.)	Guadalajara	50,00%
U.T.E. EDAR MINGLAILLA (Quabit Construcción, S.A. - Socamex, S.A.)	Guadalajara	50,00%
U.T.E. TOBARRA (Quabit Construcción, S.A.-Saico, S.A. Intagua de Construcción	Guadalajara	50,00%
U.T.E. CARRETERAS SIGÜENZA (Quabit Construcción, S.A.- Valoriza, S.A.)	Guadalajara	67,00%
U.T.E. COPRINSA (Quabit Construcción, S.A.-Coprinsa, S.A.)	Guadalajara	40,00%

El porcentaje de participación de QUABIT en sus filiales, según se recoge con anterioridad, es coincidente con el porcentaje de sus derechos de voto.

El valor neto contable de las participaciones y préstamos concedidos a sus sociedades participadas ascendía a 206,3 millones de euros a 30 de junio de 2020.

SECCIÓN 7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO

7.1 Situación financiera

7.1.1 Evolución y resultados de las actividades del Emisor y de su situación

A continuación, se incluye una tabla resumen con la evolución de las distintas fuentes de recursos de capital y su peso porcentual:

Estructura financiera <i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	31.12.2019	% Var. '20-'19	31.12.2018	% Var. '19-'18	31.12.2017	% Var. '18-'17
Patrimonio Neto	235.630	285.874	(17,58%)	295.818	(3,40%)	226.456	30,60%
Acreedores no corrientes	24.548	24.026	2,17%	13.916	72,70%	21.872	(36,40%)
Otras partidas no corrientes	5.731	5.750	(0,34%)	4.302	33,70%	5.624	(23,50%)
Recursos permanentes	265.909	315.650	(15,76%)	314.036	0,50%	253.953	23,70%
Acreedores corrientes	365.721	366.507	(0,21%)	240.028	52,70%	258.140	(7,00%)
Otras partidas corrientes	48.991	49.801	(1,63%)	26.712	86,40%	16.206	64,80%
Total Pasivo y Patrimonio neto	680.621	731.958	(7,01%)	580.776	26,00%	528.299	9,90%
% Estructura financiera	30.06.2020	31.12.2019	% Var. '20-'19	31.12.2018	% Var. '19-'18	31.12.2017	% Var. '18-'17

Patrimonio Neto	34,62%	42,00%	n.a	43,46%	n.a	33,27%	n.a
Acreeedores no corrientes	3,61%	3,53%	n.a	2,04%	n.a	3,21%	n.a
Otras partidas no corrientes	0,84%	0,84%	n.a	0,63%	n.a	0,83%	n.a
Recursos permanentes	39,07%	46,38%	n.a	46,14%	n.a	37,31%	n.a
Acreeedores corrientes	53,73%	53,85%	n.a	35,27%	n.a	37,93%	n.a
Otras partidas corrientes	7,20%	7,32%	n.a	3,92%	n.a	2,38%	n.a
Total Pasivo y Patrimonio neto	100,00%	100,00%	n.a	100,00%	n.a	100,00%	n.a

A continuación, se presenta el desglose de la composición de las distintas fuentes de recursos de capital:

<u>ACREEDORES NO CORRIENTES</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<i>(En miles de euros)</i>				
Deudas con entidades de crédito	13.119	13.007	5.945	15.472
Pasivos financieros no corrientes	11.429	11.019	7.971	6.400
ACREEDORES NO CORRIENTES	24.548	24.026	13.916	21.872
<u>OTRAS PARTIDAS NO CORRIENTES</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<i>(En miles de euros)</i>				
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	20	20	20
Pasivos por impuestos diferidos	2.193	2.237	1.672	3.709
Provisiones para riesgos y gastos	3.538	3.493	2.610	1.895
OTRAS PARTIDAS NO CORRIENTES	5.731	5.750	4.302	5.624
<u>ACREEDORES CORRIENTES</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<i>(En miles de euros)</i>				
Deudas con entidades de crédito	316.450	311.389	211.749	239.456
Pasivos financieros corrientes	2.622	2.709	2.978	2.739
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.649	52.409	25.301	15.945
ACREEDORES CORRIENTES	365.721	366.507	240.028	258.140
<u>OTRAS PARTIDAS CORRIENTES</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<i>(En miles de euros)</i>				
Anticipos de clientes	42.670	43.284	19.990	11.250
Administraciones Públicas acreedoras	1.897	1.569	2.102	490
Otros pasivos corrientes	4.424	4.948	4.620	4.466
OTRAS PARTIDAS CORRIENTES	48.991	49.801	26.712	16.206

Las siguientes tablas muestran la evolución del fondo de maniobra consolidado del Grupo QUABIT a 31 de diciembre de los años 2019, 2018 y 2017 y a 30 de junio de 2020:

FONDO DE MANIOBRA <i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020 (No auditado)	2019 (Auditado)	% Var. '20-'19	2018 (Auditado)	% Var. '19-'18	2017 (Auditado)	% Var. '18-'17
Fondo de Maniobra de Explotación ⁽¹⁾	453.890	497.388	18,0%	421.354	18,0%	368.718	14,3%
Fondo de Maniobra financiero ⁽²⁾	(281.953)	(275.921)	2,19%	(180.666)	52,72%	(195.904)	(7,8%)
Fondo de Maniobra Neto ⁽³⁾	171.937	221.467	(8,0%)	240.688	(8,0%)	172.814	39,3%

⁽¹⁾ El Fondo de Maniobra de Explotación es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

⁽²⁾ El Fondo de Maniobra financiero es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

⁽³⁾ El Fondo de Maniobra Neto es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

Comparativa de cuenta de resultados en términos homogéneos

La comparativa de las Cuentas de Resultados requiere de la consideración de los impactos que supuso en cada uno de los años el registro de operaciones de tipo extraordinario o con efectos de una sola vez.

A efectos de poder tener una comparativa en términos homogéneos entre ambos años, que sea más ilustrativa de la evolución de los resultados asociados a la actividad, se incluye a continuación una tabla en la que se comparan las principales líneas subtotales de la Cuenta de Resultados (EBITDA y Resultado Antes de Impuestos) eliminando los efectos de estos registros no recurrentes.

<i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020 (No Auditado)	2019 (Auditado)	2018 (Auditado)	% Var '19-'18	2017 (Auditado)	% Var '18-'17
EBITDA ⁽¹⁾	(7.822)	(10.736)	(9.401)	(14,20%)	(3.600)	(61,71%)
Otros ingresos de explotación (descuentos de deuda)	-	(531)	(10.234)	94,81%	(19.706)	(92,55%)
EBITDA ajustado ⁽²⁾	(7.822)	(11.267)	(19.635)	42,62%	(23.306)	18,70%
Resultado antes de impuestos	(50.072)	(18.019)	12.593	(243,09%)	(11.992)	195,23%
Provisión de deterioro	37.600	533	15.905	(96,65%)	3.701	76,73%
Otros ingresos de explotación (descuentos de deuda)	-	(531)	(10.234)	(94,81%)	(19.706)	(92,55%)
Ingresos financieros (descuentos de deuda)	-	(69)	(43.495)	(99,84%)	-	n.a.
RAI ajustado ⁽³⁾	(12.472)	(18.086)	(25.231)	28,32%	(27.997)	10,96%

⁽¹⁾ El EBITDA es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal

⁽²⁾ El EBITDA ajustado es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver la definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

⁽³⁾ El RAI ajustado es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas

de Rendimiento (MAR)” de este Documento de Registro Universal.

Los ajustes realizados tanto al EBITDA como al Resultado Antes de Impuestos para llegar a cifras comparables en términos homogéneos son los siguientes:

- *Otros ingresos de explotación (descuentos de deuda)*: se corresponde con los ingresos registrados en operaciones de cancelación de deuda con entrega de activos, las cuales han tenido un impacto por descuentos de deuda por la diferencia entre el valor de los activos entregados y el valor de la deuda cancelada.
- *Ingresos financieros (descuentos de deuda)*: se corresponde con los ingresos registrados en operaciones de cancelación de deuda atendiendo al calendario de pagos acordados, las cuales han tenido un impacto por descuentos de deuda por la diferencia entre el importe pagado y el valor de la deuda cancelada.
- *Provisión de deterioro*: se corresponde con las correcciones valorativas de las existencias realizadas en el periodo como consecuencia de la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto contable.

GAV, LTV, NAV Y NNAV

GROSS ASSETS VALUE (GAV)⁽¹⁾	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>			
Suelo en sociedades consolidadas por integración global	338.835	378.455	334.459
Suelo en sociedades participadas	16.325	17.375	17.435
Total valor de mercado del suelo	355.160	395.830	351.894
Valor de mercado de Obra en curso	232.359	89.142	40.258
Valor de mercado de Patrimonio e Inmovilizado	615	696	862
Valor de mercado de Stock	37.787	20.461	6.254
Anticipos compras pendientes de formalizar	3.447	-	-
Total valor de mercado de los activos (GAV)	629.368	506.129	399.268

⁽¹⁾ El Gross Assets Value (GAV) es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 “Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)” de este Documento de Registro Universal.

LOAN TO VALUE⁽¹⁾	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>			
- Deuda financiera neta	298.996	193.574	217.772
- Desembolsos pendientes de suelos en cartera	4.500	-	-
A.- Total	303.496	193.574	217.772
B.-GAV <i>(En miles de euros)</i>	629.368	506.129	399.268
Loan to Value (LTV) A/B	48,2%	38,2%	54,5%

⁽¹⁾ El Loan to Value (LTV) es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 “Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)” de este Documento de Registro Universal.

NET ASSETS VALUE (NAV)⁽¹⁾	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>			
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de Sociedad Dominante	281.071	291.794	223.213
(+) Plusvalías tácitas de los activos	64.363	69.143	40.477
NET ASSETS VALUE (NAV)	345.434	360.937	263.690

⁽¹⁾ El Net Assets Value (NAV) es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

NET NET ASSETS VALUE (NNAV)⁽¹⁾	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>			
NET ASSETS VALUE	345.434	360.937	263.690
(-) Efecto impositivo sobre plusvalías tácitas	(16.091)	(17.286)	(10.119)
NET NET ASSETS VALUE	329.343	343.651	253.571

Acciones en circulación al cierre de cada periodo	148.763.693	148.763.693	110.634.198
--	--------------------	--------------------	--------------------

⁽¹⁾ El Net Net Assets Value (NNAV) es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

GAV, NAV Y NNAV POR ACCIÓN⁽¹⁾	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En euros)</i>			
GAV POR ACCIÓN (GAV dividido entre acciones en circulación)	4,23	3,40	3,61
NAV POR ACCIÓN (NAV dividido entre acciones en circulación)	2,32	2,43	2,38
NNAV POR ACCIÓN (NNAV dividido entre acciones en circulación)	2,21	2,31	2,29

⁽¹⁾ Los GAV, NAV y NNAV por acción son Medidas Alternativas de Rendimiento. Ver definiciones en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

El Grupo QUABIT realiza valoración de sus activos una vez al año coincidiendo con la fecha de cierre del ejercicio. La última valoración realizada por un valorador externo se llevó a cabo por BDO y estaba referida a la cartera de activos a 31 de diciembre de 2019. QUABIT realizó una estimación del valor de su cartera de activos a 30 de junio de 2020 partiendo del valor de la cartera a 31 de diciembre de 2019, sumando las altas por inversiones, reduciendo con el valor de las ventas y corrigiendo los valores con estimaciones internas de corrección de valor. De acuerdo con dichas estimaciones, los valores de las Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) fueron los siguientes a 30 de junio de 2020, considerando los efectos de la Refinanciación Avenue y el acuerdo de dación en pago de la deuda con SAREB.

	30.6.2020
GAV	545.509 miles de euros
LTV	50,7%
NAV	308.237 miles de euros
NNAV	295.866 miles de euros
GAV por acción	2,75 euros
NAV por acción	1,55 euros
NNAV por acción	1,49 euros

Para más información véanse los apartados 8 y 18.1 y siguientes de este Documento de Registro Universal.

7.1.2 Previsión de la evolución futura del Emisor y actividades en materia de investigación y desarrollo

Véase el apartado 5.4 de este Documento de Registro Universal en relación con la evolución futura de la Sociedad.

En lo que respecta a las actividades de innovación desarrolladas en el Grupo QUABIT, estas están encaminadas a la mejora de los procesos fundamentales de su actividad. En ese sentido, se está trabajando en 3 áreas principales, las cuales se iniciaron en 2018 y se pretende continuar potenciando en el futuro:

- Estrategia de marketing y comunicación online: el Grupo QUABIT es consciente de la relevancia y repercusión que tienen los canales de comunicación a través de internet, por lo que mantiene una presencia activa en las redes sociales con noticias corporativas, noticias sobre la evolución del negocio y aquellas otras relacionadas con las promociones residenciales: Facebook (@quabit.inmobiliaria), Twitter (@Grupo_Quabit), LinkedIn (Quabit Inmobiliaria S.A. QBT) y YouTube (Grupo Quabit). El objetivo es doble: por un lado, hacer llegar a todo su público objetivo captado mediante la utilización de herramientas de análisis de datos (*data analytics*) personalizando los mensajes directos de QUABIT, más allá de la intermediación de los medios de comunicación tradicionales y, por otro, se pretende hacer evolucionar el modelo tradicional de comercialización hacia fórmulas más complejas de acercamiento al cliente para atender una demanda mucho más informada y exigente. También se han incorporado herramientas digitales para mejorar la experiencia de cliente (*customer journey*), tanto en la fase de captación del mismo, como en la relación con los compradores actuales y potenciales de viviendas. Paralelamente, y además de la página web (www.grupoquabit.com), QUABIT ha creado otros 2 canales propios de comunicación: "El Foro de Quabit" (www.quabit.es) y su *newsletter* semanal "Las News de Quabit".
- Producción: QUABIT considera que las exigencias del mercado y la alta competitividad del sector inmobiliario exigen ofrecer elementos diferenciales que están, en gran medida, afectos a la metodología de trabajo en los procesos esenciales de producción.
- Proyectos de transformación digital: QUABIT comenzó durante el ejercicio 2018 a desarrollar una estrategia de transformación digital específica basada en el análisis, la adaptación y la mejora tecnológica de sus procesos y la gestión del cambio de su personal para afrontar el reto y necesidades digitales futuras. Esta estrategia de transformación digital ha estado orientada al

análisis y estudio de los procesos corporativos para, paulatinamente, mediante distintas iniciativas, ir automatizando y soportando digitalmente tanto las operaciones del Grupo QUABIT, como los soportes a las mismas, con tecnologías acordes a sus necesidades.

Los proyectos incluyen el análisis y rediseño con metodología BPMN (*Business Process Management Notation*) de todos los procesos críticos de la compañía para su posterior soporte tecnológico; la inclusión de las tecnologías BI (*Business Intelligence & Analytics*) para dotar de capacidad de información reporte y cálculo a las operaciones; incorporación de automatismos de gestión documental, para el almacenado y búsqueda de los contenidos corporativos relevantes y críticos de negocio; determinados desarrollos y aplicativos específicos para la resolución particular de casuísticas y operaciones concretas que resultan críticas para el Grupo QUABIT; la integración de la plataforma de firma y certificación digital de las operaciones comerciales con clientes; así como evoluciones y mejoras sobre aplicativos ya implantados anteriormente. Los costes asociados al desarrollo e implementación de las herramientas de comunicación online y de los procesos de transformación digital han supuesto unos gastos de aproximadamente 90.000 euros en 2018, 460.000 euros en 2019 y 100.000 euros en 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

7.2 Resultados de explotación

Véanse los apartados 5, 18.1 y 18.2 de este Documento de Registro Universal.

7.2.1 Información relativa a factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o nuevos hechos, que afecten de manera importante a los ingresos por operaciones del Emisor; indíquese también en qué medida han resultado afectados los ingresos

Los elementos más significativos asociados a la evolución de los resultados, relacionados con los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero, son los que se detallan en los apartados 5.3 y 8.3 de este Documento de Registro Universal.

7.2.2 Cuando los estados financieros revelen cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos, proporcionar un comentario narrativo de los motivos de esos cambios

Además de los factores específicos relacionados con los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero detallados en los apartados 5.3 y 18.1 de este Documento de Registro Universal, no se ha producido ningún otro que haya afectado de manera importante a las operaciones de la Sociedad durante el mencionado periodo.

SECCIÓN 8. RECURSOS DE CAPITAL

8.1 Información relativa a los recursos de capital del Emisor (tanto a corto como a largo plazo)

Las necesidades de recursos de capital del Grupo QUABIT para la financiación de su actividad se han cubierto hasta la fecha fundamentalmente con la tesorería generada por el propio Grupo QUABIT, con fondos propios aportados por sus accionistas, con financiación bancaria y mediante las líneas de financiación concedidas por distintos fondos.

La evolución de las citadas fuentes de tesorería se detalla en el apartado 7.1.1 de este Documento de Registro Universal.

Fondos propios

La siguiente tabla recoge la información relativa a los fondos propios consolidados del Grupo QUABIT para el periodo cubierto por la información financiera histórica:

PATRIMONIO NETO	30.06.2020 (No auditado)	2019 (Auditado)	% Var. '20-'19	2018 (Auditado)	% Var. '19-'18	2017 (Auditado)	% Var. '18-'17
<i>(En euros)</i>							
Capital social	74.381.847	74.381.847	-	74.381.847	-	55.317.099	34,5%
Prima de emisión de acciones	179.717.193	179.717.193	-	179.717.193	-	129.522.951	38,8%
Acciones propias	(4.534.153)	(4.534.153)	-	(5.292.531)	(14,3%)	(237.318)	2.130,1%
Reservas indisponibles	7.942.031	7.942.031	-	5.908.232	34,4%	4.159.535	42,0%
Otras reservas	22.704.688	31.843.676	(28,70%)	29.399.424	8,3%	19.902.290	47,7%
Beneficios atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	(49.862.236)	(9.138.988)	(445,60%)	6.815.364	(234,1%)	14.333.229	(52,5%)
Otros instrumentos de patrimonio	862.001	859.250	0,32%	864.535	(0,6%)	215.368	301,4%
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	231.211.371	281.070.856	(17,74%)	291.794.064	(3,7%)	223.213.154	30,7%
Intereses minoritarios	4.418.382	4.803.127	(8,01%)	4.024.346	19,4%	3.243.084	24,1%
Total patrimonio neto	235.629.753	285.873.983	(17,58%)	295.818.410	(3,4%)	226.456.238	30,6%

El patrimonio neto a 30 de junio de 2020 disminuyó un 17,6% por la pérdida

durante el 2020 de 50.247 miles de euros.

Deuda con entidades de crédito

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento bruto y neto consolidado a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de los años 2019, 2018 y 2017:

ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO	30.06.2020 (No auditado)	2019 (Auditado)	Var. '20-'19	2018 (Auditado)	% Var. '19-'18	2017 (Auditado)	% Var. '18-'17
<i>(En miles de euros)</i>							
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.119	13.007	0,86%	5.945	118,8%	15.472	(61,6%)
Deudas con entidades de crédito corriente	316.450	311.389	1,62%	211.749	47,1%	239.456	(11,6%)
Total Deuda Bruta	329.569	324.396	1,59%	217.694	49,0%	254.928	(14,6%)
Activos líquidos ⁽¹⁾	26.215	25.400	3,21%	24.120	5,3%	37.156	(35,1%)
Total Deuda Neta ⁽²⁾	303.354	298.996	1,46%	193.574	54,5%	217.772	(11,1%)

⁽¹⁾ Los Activos Líquidos son una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

⁽²⁾ La Deuda neta es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

	30.06.2020	2019	2018	2017
Deuda financiera bruta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽³⁾	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / EBITDA ⁽³⁾	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / (Deuda financiera neta + Fondos Propios) ⁽⁴⁾	56,28%	51,1%	39,6%	49,4%
Deuda financiera bruta ⁽¹⁾ / Total Fondos Propios	139,87%	113,48%	73,59%	112,57%
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / Total Fondos Propios ⁽⁶⁾	128,74%	104,59%	65,44%	96,17%
EBITDA ⁽³⁾ / Gastos financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos financieros ⁽⁵⁾ / Deuda financiera bruta ⁽¹⁾	8,27%	8,0%	8,6%	2,8%

⁽¹⁾ La Deuda financiera bruta es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

⁽²⁾ La Deuda financiera neta es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

⁽³⁾ El EBITDA es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

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

⁽⁵⁾ Los gastos financieros tenidos en cuenta en el cálculo de este ratio a 30 de junio de 2020 se corresponden con el importe registrado en la cuenta de resultados a 30 de junio de 2020 multiplicado por 2, con el objetivo de anualizar el coste de la deuda y que sea un dato comparable con 31 de diciembre de 2019.

⁽⁶⁾ El coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el Total Fondos Propios es el ratio de apalancamiento, que es una Medida Alternativa de Rendimiento. Ver definición en el apartado 22 "Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)" de este Documento de Registro Universal.

Las deudas con entidades de crédito consisten en: (i) deuda con SAREB; (ii) deuda bancaria de préstamos promotor, suelo y de financiación de IVA; (iii) endeudamiento contraído con fondos de inversión y (iv) emisión de obligaciones simples.

Debe indicarse, a efectos aclaratorios, que, de acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo QUABIT ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente de los balances de situación consolidados de diferentes periodos independientemente de la fecha de vencimiento de las mismas.

Para mayor detalle en relación con la deuda con entidades de crédito, véase el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

8.2 Explicación de las fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del Emisor, con una descripción narrativa

La información correspondiente a este apartado consta en los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo consolidados del Grupo QUABIT de los años 2019, 2018 y 2017, así como del primer semestre del 2020, cuyo detalle está previsto en los apartados 18.1 y 18.2 de este Documento de Registro Universal.

8.3 Información sobre los requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del Emisor

COMPOSICIÓN DE LA DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO

En este apartado se detallan la composición y los vencimientos de la deuda con entidades de crédito (partida que recoge los recursos ajenos procedentes de la deuda con SAREB, préstamos bancarios, líneas y préstamos de fondos de inversión y emisiones de bonos) a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018, y 2017, indicando también la diferente responsabilidad asumida por QUABIT en cada una de ellas.

La estructura de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2020, así como a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, fue la siguiente:

	30.06.2020		31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
(En euros)	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Deuda con recurso	103.396.411	13.119.014	101.165.767	13.007.141	76.778.257	-	138.258.814	-
Deuda a atender según calendario de pagos	77.682.383	-	77.386.881	-	76.632.366	-	94.186.942	-
Quitas asociadas a calendario de pagos	-	-	-	-	-	-	44.071.872	-
Deuda a cancelar por la venta de los activos	-	-	-	-	145.890	-	-	-
Obligaciones simples	19.882.895	-	20.638.026	-	-	-	-	-
Préstamos con otras entidades financieras	5.831.133	13.119.014	3.140.860	13.007.141	-	-	-	-
Deuda sin recurso	213.053.582	-	210.223.220	-	134.971.030	5.944.799	101.197.053	15.472.241
Deuda a pagar con entrega de activos en garantía	-	-	-	-	1.776.828	-	16.870.994	-
Deuda a atender según calendario de pagos	445.739	-	445.739	-	2.009.397	-	-	-
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	-	-	425.799	-	1.708.985	-	4.374.992	-
Préstamo promotor	54.882.894	-	56.742.935	-	11.363.875	-	17.154.731	-
Préstamo Alpin	15.177.285	-	14.035.352	-	5.800.000	5.944.799	-	15.472.241
Línea Avenue I	69.546.673	-	74.864.647	-	66.349.360	-	39.494.601	-
Línea Avenue II	43.147.565	-	41.016.186	-	36.321.935	-	23.301.735	-
Línea Avenue III	5.532.831	-	-	-	-	-	-	-
Línea Taconic	24.320.595	-	22.692.562	-	9.640.650	-	-	-
	316.449.992	13.119.014	311.388.987	13.007.141	211.749.286	5.944.799	239.455.867	15.472.241

A continuación se detallan las partidas incluidas en el cuadro anterior incluyendo las variaciones más relevantes provocadas en la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2020.

a) Deuda con recurso: Deuda sobre la que QUABIT tiene responsabilidad patrimonial universal

A 30 de junio de 2020, la deuda con recurso se componía de (i) deuda a atender según calendario de pagos, (ii) obligaciones simples, y (iii) préstamos con otras entidades financieras.

- (i) *Deuda a atender según calendario de pagos:* la mayor parte de esta deuda correspondía a SAREB (deuda por importe de 74.382 miles de euros) y el resto, 3.300 miles de euros, correspondía a otras 2 entidades.
- (ii) *Obligaciones simples:* esta partida recoge la emisión de bonos simples efectuada el 4 de abril de 2019 y que, a 30 de junio de 2020, tenía un saldo (nominal más intereses) de 20.398 miles de euros (19.883 miles de euros de saldo contable a coste amortizado).
- (iii) *Préstamos con otras entidades financieras:* en esta partida se incluyen (i) el Préstamo Arcano, cuyo saldo (nominal más intereses) a 30 de junio de 2020 era de 15.094 miles de euros (14.463 miles de euros de saldo contable a coste amortizado) y (ii) la financiación del circulante de la actividad de construcción, cuyo importe a 30 de junio de 2020 era de 4.487 miles de euros.

1) Deuda a atender según calendario de pagos

(i) Deuda con SAREB

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

Con fecha 23 de septiembre de 2015, la Sociedad y SAREB firmaron un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera contraída por la Sociedad y SAREB, que tenía señalado su vencimiento el 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 se acordaron las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda hasta el año 2022 y obligación de realizar el pago anticipado de 35,6 millones de euros antes del final del año 2015, lo que permitió liberar activos seleccionados por la Sociedad con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.
 - Amortización ordinaria. La Sociedad debería amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales:

Vencimiento	Amortización
<i>(En miles de euros)</i>	
31 de julio 2016	250
31 de julio 2017	500
31 de julio 2018	5.000
31 de julio 2019	7.000
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	64.250
Total	102.000

Mediante este calendario de pagos se cancelaría una deuda cuyo importe ascendía (nominal más intereses devengados) a 155.597 miles de euros. La quita asociada se va consolidando en la medida en que se atienden los pagos (bien del calendario de vencimientos ordinarios, bien de las amortizaciones anticipadas que se explican a continuación). La quita se extiende a la totalidad de los intereses devengados (EURIBOR a 3 meses + 2 puntos básicos), sobre el total de la deuda en cada pago.

- Amortización anticipada obligatoria. La Sociedad debe 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; (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier aumento de capital con aportaciones dinerarias; y (iii) el 70% del importe de los intereses que deba satisfacer a los acreedores de la financiación concedida en virtud del determinado endeudamiento permitido (la emisión de obligaciones simples y el préstamo con otras entidades financieras). Por excepción esto no fue de aplicación a: (a) el aumento de capital por importe de hasta 10 millones de euros de nominal aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2015; y (b) aquellos aumentos de capital de la Sociedad que fueron ejecutados como consecuencia de disposiciones de la línea de capital dentro del año 2015.
- Amortización anticipada voluntaria cumpliendo determinadas condiciones, pudiendo la Sociedad 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.

Durante los años 2017, 2018 y 2019 se fueron atendiendo los vencimientos asociados a esta deuda derivados, bien del calendario de pagos ordinarios, bien de las amortizaciones anticipadas correspondientes a los aumentos de capital dinerarios realizados en dichos años, de forma que el calendario de amortizaciones ordinarias quedó como sigue a 31 de diciembre de 2019:

Vencimiento <i>(En miles de euros)</i>	Amortización
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	51.763
Total	76.763

Con el cumplimiento de este calendario de vencimientos ordinarios con los cambios al mismo que deriven de las amortizaciones no ordinarias que eventualmente se realizaran, se cancela una deuda que asciende a 114.077 miles de euros a 30 de junio de 2020.

La actualización de los flujos de pago asociados a este calendario de vencimientos determina el coste amortizado de la deuda con SAREB, que asciende a un importe de 74.382 miles de euros, que es el que consta registrado en el Balance de Grupo QUABIT a 30 de junio de 2020.

(ii) Resto de deuda a atender según calendario de pagos

El resto de la deuda a atender según calendario se atenderá con pagos de ese mismo importe, con el siguiente calendario:

<i>(En miles de euros)</i>	2020	2021	2022	TOTAL
Entidad 1	2.829	-	-	2.829
Entidad 2	53	79	339	471
Total	2.882	79	339	3.300

2) **Obligaciones simples**

Con fecha 4 de abril de 2019 se cerró una emisión de obligaciones simples. En la siguiente tabla se recogen los detalles de esta emisión.

Fecha de emisión	4 de abril de 2019
Tipo de emisión	Bonos simples
Prestamista	Suscriptores de la emisión
Importe total línea	20.000.000
Nominal dispuesto	20.000.000
Nominal amortizado	-
Nominal disponible actual	-
Tipo de interés fijo	8,25%

Tipo de interés variable	n.a.
Liquidación de intereses	Anual
Vencimiento	4 de abril de 2023
Calendario de amortizaciones	Final al vencimiento LTV global del Grupo (57,5% sólo aplicable al año 2020) y Deuda con recurso s/ EBITDA ⁽¹⁾
<u>Covenants</u>	

- ⁽¹⁾ A partir del año 2021:
- i. Primer semestre de 2021: <4x.
 - ii. Segundo semestre de 2021: <3,5x.
 - iii. Primer semestre de 2022 y siguientes semestres hasta vencimiento: <2,5x.

Otra información sobre la emisión de obligaciones simples:

- (i) Garantías de la emisión: Son (i) una garantía personal (la "**Garantía**") otorgada por la Sociedad; (ii) un derecho real de prenda sobre la totalidad del capital social de la filial; (iii) un derecho real de prenda sobre determinadas cuentas bancarias titularidad del Emisor y abiertas a su nombre en relación con la emisión; y (iv) una promesa de hipoteca sobre determinados suelos y/o promociones titularidad de la filial.
- (ii) Las obligaciones están admitidas a negociación en el mercado no regulado *Open Market (Freiverkehr)* de la Bolsa de Valores de Fráncfort, en el segmento de Tablero de Cotizaciones (*Quotation Board*).
- (iii) Los *covenants* fijados en las condiciones de esta emisión se han cumplido en todas las fechas de cálculo.
- (iv) El saldo contable a 30 de junio de 2020 se corresponde con el nominal (20.000.000 euros) más intereses devengados (397.808 euros) menos el ajuste a coste amortizado (514.913 euros).

3) Préstamos con otras entidades financieras

- (i) Préstamo Arcano

En fecha 10 de abril de 2019, la Sociedad suscribió con los Fondos Arcano el Préstamo Arcano por importe de 13,75 millones de euros.

Los términos más relevantes del Préstamo Arcano se resumen en la siguiente tabla:

Fecha de emisión	10 de abril de 2019
Tipo de emisión	Préstamo
Prestamista	Fondos Arcano
Importe total línea	13.750.000
Nominal dispuesto	13.750.000
Nominal amortizado	-
Nominal disponible actual	-
Tipo de interés fijo	7,875% los 2 primeros años, 10,875% los 2 últimos años del préstamo (tipo medio 9,375%)
Tipo de interés variable	n.a.
Liquidación de intereses	Anual
Vencimiento	4 de abril de 2023
Calendario de amortizaciones	Total al vencimiento LTV global del Grupo (57,5% sólo aplicable al año 2020) y Deuda con recurso s/ EBITDA ⁽¹⁾
<i>Covenants</i>	

⁽¹⁾ A partir del año 2021:

- i. Primer semestre de 2021: <4x.
- ii. Segundo semestre de 2021: <3,5x.
- iii. Primer semestre de 2022 y siguientes semestres hasta vencimiento: <2,5x.

La finalidad del Préstamo Arcano es la adquisición de suelos y la utilización para los usos generales del Grupo QUABIT. Los *covenants* fijados en las condiciones de esta emisión se han cumplido en todas las fechas de cálculo.

En la siguiente tabla se recoge la evolución del saldo del Préstamo Arcano a a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

(En euros)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nominal	13.750.000	13.750.000	-	-
Intereses	1.344.493	797.070	-	-
Total nominal + intereses	15.094.493	14.547.070	-	-
Ajuste a coste amortizado	(630.987)	(742.859)	-	-
Saldo contable	14.463.506	13.804.211	-	-

La totalidad del préstamo se dispuso en la fecha de firma y no se han realizado amortizaciones (amortización total prevista a su vencimiento)

(ii) Financiación de la actividad de construcción

Las necesidades de financiación de circulante de la actividad de construcción se cubren a través de préstamos a corto plazo y líneas de descuento de certificaciones. El importe nominal de la deuda (nominal más intereses) a 30 de

junio de 2020, que coincide con el coste amortizado, era de 4.486.640 euros con vencimientos en 2020 (2.939.973 euros) y 2021 (1.546.667 euros).

b) Deuda sin recurso: Deuda en la que la responsabilidad de QUABIT queda limitada a los activos que la garantizan

A 30 de junio de 2020 había 2 préstamos sujetos a la cláusula de limitación de recurso por un importe total de 446 miles de euros. Los 2 préstamos corresponden a una única entidad. Está previsto atender el pago de esta deuda con la entrega de activos por un valor de 102 miles de euros y los restantes 344 miles de euros atendiendo el calendario de pagos acordado.

Asimismo, a 30 de junio de 2020 existía una deuda por importe de 43.393 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o suelo asociados a promociones en curso de ejecución y deuda asociada a stock de producto terminado por importe de 11.490 miles de euros, que se irán cancelando en el momento que se produzca la entrega de las viviendas de las promociones que financian. El tipo de interés de estos préstamos estaba referenciado al EURIBOR con distintos diferenciales. Los intereses de los préstamos vivos a 30 de junio de 2020 estaban en un intervalo del 2%-3%.

Por último, los saldos (nominal más intereses) a 30 de junio de 2020 de las líneas de financiación contratadas por la Sociedad eran los siguientes: (i) 15.197 miles de euros del Préstamo Alpin (15.177 miles de euros de saldo contable a coste amortizado), (ii) 69.834 miles de euros de la Línea Avenue I (69.547 miles de euros de saldo contable a coste amortizado), (iii) 43.588 de la Línea Avenue II (43.147 miles de euros de saldo contable a coste amortizado), (iv) 5.627 miles de euros de la Línea Avenue III (5.532 miles de euros de saldo contable a coste amortizado) y (v) 24.924 miles de la Línea Taconic (24.320 miles de euros de saldo contable a coste amortizado).

A continuación se detallan las características más significativas del Préstamo Alpin, la Línea Avenue y la Línea Taconic.

1) Préstamo Alpin

El 5 de octubre de 2017, Quabit Quality Homes, S.L.U. (sociedad dependiente de Quabit Inmobiliaria, S.A.) suscribió un contrato de préstamo con determinados fondos liderados por Alpin Equities, por importe de 15.000.000 de euros, y cuyo destino era el desarrollo de promociones inmobiliarias y la adquisición de parcelas edificables.

El Préstamo Alpin fue dispuesto en su totalidad a la fecha de su firma. Las características principales de este préstamo son las siguientes:

Finalidad: La financiación de los gastos de arranque de las promociones y la compra de suelo.

Duración: 3 años. Se fijó un calendario de vencimientos anual, que está acompañado con la fecha prevista de entrega de las promociones ubicadas en sociedades dependientes participadas al 100% por Quabit Quality Homes, S.L.U. y cuyas acciones han sido prendadas en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo. Se han atendido hasta 30 de junio de 2020 vencimientos de principal por un importe total de 3.500.000 euros (más sus correspondientes intereses) y, con posterioridad a esa fecha y hasta la fecha de este Documento de Registro Universal, vencimientos adicionales de nominal (más sus correspondientes intereses) de 5.800.000 euros, quedando un nominal pendiente de pago de 5.700.000 euros. El vencimiento de este último plazo quedó establecido en el citado calendario en fecha 1 de octubre de 2020, si bien QUABIT dispone contractualmente de la opción de atender dicho importe con hasta 1 mes de antelación o hasta 2 meses después de dicha fecha, por lo que a la fecha de este Documento de Registro Universal está pendiente de pago el importe del vencimiento final de 5.700.000 euros.

Tipo de interés: 16% con un interés variable ligado a la consecución de objetivos.

En la siguiente tabla se recogen los saldos de deuda financiera en relación con el Préstamo Alpin en el periodo del que se incluye información financiera.

(En euros)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nominal	11.500.000	11.500.000	11.500.000	15.000.000
Intereses	3.696.653	2.592.014	376.667	679.315
Total nominal + intereses	15.196.653	14.092.014	11.876.667	15.679.315
Ajuste a coste amortizado	(19.368)	(56.662)	(131.868)	(207.074)
Saldo contable	15.177.285	14.035.352	11.744.799	15.472.241

2) Líneas Avenue I, Avenue II y Avenue III

En cada uno de los años 2016, 2017 y 2019 QUABIT suscribió respectivas líneas de financiación con los Fondos Avenue.

A continuación se detallan la finalidad y las características de estas 3 líneas.

Línea Avenue I

Finalidad: La adquisición de suelos urbanos finalistas de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores, Málaga y Costa del Sol (así como de otros ya adquiridos).

Condiciones de la Línea Avenue I:

Línea Avenue I

Fecha de emisión	28 de diciembre de 2016
Tipo de emisión	Línea de crédito
Prestamista	Fondos Avenue
Importe total línea	60.000.000
Nominal disponible actual	-
Tipo de interés fijo	16,00%
Tipo de interés variable	n.a.
Liquidación de intereses	En las amortizaciones
Vencimiento	28 de diciembre de 2020
Calendario de amortizaciones	Total (principal e intereses) al vencimiento. Amortizaciones anticipadas (principal e intereses) con la entrega de las promociones que se desarrollen en los suelos adquiridos con los fondos de la línea LTV asociado a los activos financiados por la Línea Avenue I <72,5%
<i>Covenants</i>	
<i>Warrants</i> emitidos	4.697.989

Covenants: Los *covenants* de la Línea Avenue I se han cumplido en todas las fechas de medición.

Warrants emitidos "Avenue I": Se concedieron a los Fondos Avenue *warrants* sobre acciones de QUABIT que les permitirán alcanzar hasta un máximo del 6% del capital social de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo, el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. En el marco de la concesión a QUABIT de la financiación correspondiente a la Línea Avenue III, la Sociedad asumió el compromiso de ampliar en 2 años el plazo de ejercicio de estos *warrants*, manteniéndose inalterados el resto de sus condiciones de ejercicio.

En fecha 30 de marzo de 2017 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 686 de su protocolo, los acuerdos del Consejo de Administración de emisión de 3 *warrants* sobre acciones de QUABIT que permiten a sus titulares suscribir hasta un máximo de 4.697.989 acciones del capital social pero sin exceder el 6% del capital que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los mencionados *warrants*. Dicha escritura de emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 6 de abril de 2017.

Evolución de saldos de la Línea Avenue I:

En la siguiente tabla se detalla la evolución de los saldos asociados a la Línea

Avenue I desde 31 de diciembre de 2017 hasta el 30 de junio de 2020.

(En euros)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nominal	51.156.325	56.582.996	58.371.215	39.005.376
Intereses	18.677.370	18.790.060	9.023.055	1.396.399
Total nominal + intereses	69.833.695	75.373.056	67.394.270	40.401.775
Ajuste a coste amortizado	(287.022)	(508.409)	(1.044.910)	(907.174)
Saldo contable	69.546.673	74.864.647	66.349.360	39.494.601

La disposición total de los 60.000.000 euros disponibles se produjo durante los años 2017 y 2018. En el año 2018 se iniciaron las cancelaciones de deuda, ya que en ese año se entregó la primera promoción cuyo suelo había sido financiado por la Línea Avenue I. Posteriormente, en el año 2019 y el primer semestre de 2020 se continuó cancelando deuda con la entrega de promociones.

Línea Avenue II

Finalidad: La adquisición de 3 lotes de suelos urbanos de uso residencial finalistas o cuasi-finalistas sitios en Es Mercadal (Menorca), Mijas (Málaga) y Málaga y Costa del Sol.

Condiciones de la Línea Avenue II:

Línea Avenue II

Fecha de emisión	1 de diciembre de 2017
Tipo de emisión	Línea de crédito
Prestamista	Fondos Avenue
Importe total línea	46.721.065 (*)
Nominal amortizado	-
Nominal disponible actual	-
Tipo de interés fijo	(*)
Tipo de interés variable	n.a.
Liquidación de intereses	En las amortizaciones
Vencimiento	1 de diciembre de 2021

Calendario de amortizaciones	Total (principal e intereses) al vencimiento. Amortizaciones anticipadas (principal e intereses) con la entrega de las promociones que se desarrollen en los suelos adquiridos con los fondos de la línea LTV conjunto con la Línea Avenue III y asociado a los activos financiados por la Línea Avenue II y la Línea Avenue III <72,5%
Covenants	
Warrants emitidos	2.828.069

(*) La línea de financiación firmada el 1 de diciembre de 2017, contemplaba un importe total de 40.000.000 de euros. Posteriormente, (en el año 2018) se amplió su importe en 5.247.375 euros para cubrir costes adicionales asociados a la adquisición de los suelos. En la siguiente tabla se indica el importe inicial, el importe ampliado y el coste de los distintos componentes de esta línea de financiación.

(En euros)	Valor tras ampliación		Tipo de interés
	Valor inicial de la línea	posterior (año 2018)	
Participación de Cedarville Spain, S.L.U. en el capital social de la sociedad vehículo	3.923.266	3.923.266	n.a.
Préstamo participativo de fondos Avenue	7.855.191	7.855.191	n.a.
Préstamos senior de fondos Avenue	28.221.543	33.468.918	12%
Total	40.000.000	45.247.375	

Participación en el capital de la sociedad vehículo: Participación de Cedarville Spain, S.L.U. de un 9,99% en el capital social de la sociedad vehículo Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. La retribución de esta cantidad resultará de los beneficios obtenidos por la sociedad Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios.

Préstamo participativo concedido por los Fondos Avenue a Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.: La retribución de este préstamo es de tipo participativo sobre los beneficios obtenidos por Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Dado que la Sociedad no ha obtenido beneficios hasta la fecha de este Documento de Registro Universal, al estar en ejecución las promociones que se desarrollan en los suelos de sus filiales no se ha devengado ninguna retribución a Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. por este préstamo.

Los Fondos Avenue concedieron un préstamo senior a cada una de las sociedades filiales de Global Quabit Desarrollos inmobiliarios, S.L., propietarias finales de los suelos adquiridos con los fondos obtenidos.

Adicionalmente a la financiación otorgada dentro de esta línea, Cedarville Spain, S.L.U. y Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. firmaron en fecha 26 de junio de 2019 un contrato de préstamo y cuenta corriente por un importe máximo de 2.500.000 euros, del que Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. dispuso de una cantidad de 2.097.690,28 euros en esa misma fecha. El préstamo devenga un tipo de interés del 1%.

Covenants: Los *covenants* de esta línea se han cumplido en todas las fechas de medición.

Warrants emitidos "Avenue II": Se concedieron a los Fondos Avenue de *warrants* sobre acciones de QUABIT que les permitirán alcanzar hasta un máximo del 2,80% del capital social de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios

tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 €/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 €/acción, en ambos casos tras el oportuno redondeo. El plazo para el ejercicio de los *warrants* vence el 1 de diciembre de 2021.

En fecha 1 de marzo de 2018 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 417 de su protocolo, los acuerdos del Consejo de Administración de emisión de 3 *warrants* sobre acciones de QUABIT que permiten a sus titulares suscribir hasta un máximo de 2.828.069 acciones del capital social pero sin exceder del 2,80% del capital que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants* mencionados. Dicha escritura de emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 19 de marzo de 2018.

Evolución de saldos de la Línea Avenue II y del préstamo ordinario de Cedarville Spain, S.L.U.

A continuación, se detallan los saldos resultantes de las operaciones de financiación derivadas de la Línea Avenue II a final de cada uno de los años contemplados en la información financiera incluida en este Documento de Registro Universal.

(En euros)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nominal préstamos senior	33.468.918	33.468.918	33.468.918	23.256.835
Intereses préstamos senior	10.118.746	8.109.439	3.708.325	230.331
Total nominal + intereses préstamo senior	43.587.664	41.578.357	37.177.242	23.487.166
Ajuste a coste amortizado	(440.099)	(562.171)	(855.307)	(185.431)
Saldo contable préstamos senior de fondos Avenue	43.147.565	41.016.186	36.321.935	23.301.735
Participación de Cedarville Spain, S.L.U. en Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	3.923.266	3.923.266	3.923.266	3.105.250
Préstamo participativo de fondos Avenue a Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	7.855.191	7.855.191	7.855.191	6.270.663
Nominal del préstamo ordinario de Cedarville Spain, S.L.U.	2.097.690	2.097.690	-	-
Intereses del préstamo ordinario de Cedarville Spain, S.L.U.	19.541	10.805	-	-
Total préstamo ordinario de Cedarville Spain, S.L.U.	2.117.231	2.108.495	-	-

Línea Avenue III

Finalidad: Sufragar el 70% de los costes asociados a comisiones, gastos de permisos y licencias, comercialización, venta y construcción relativos a las

promociones en curso iniciadas en los suelos adquiridos con las financiaciones concedidas previamente por los Fondos Avenue, en tanto no se obtengan por dichas promociones los correspondientes préstamos promotor contratados con entidades bancarias en condiciones de mercado. El restante 30% de los costes y gastos ha sido ya sufragado o, en su caso, será sufragado en el futuro, por QUABIT.

Condiciones de la Línea Avenue III:

Línea Avenue III

Fecha de emisión	27 de diciembre de 2019
Tipo de emisión	Línea de crédito
Prestamista	Fondos Avenue
Importe total línea	20.302.310
Nominal dispuesto + comisión	5.468.233
Nominal amortizado	-
Nominal disponible actual	-
Tipo de interés fijo	12,00%
Tipo de interés variable	n.a.
Liquidación de intereses	En las amortizaciones
Vencimiento	30 de noviembre de 2021
Calendario de amortizaciones	30.04.2021 5.000.000
	31.07.2021 7.000.000
	31.11.2021 8.302.310
	LTV conjunto con la Línea Avenue II y asociado a los activos financiados por la Línea Avenue II
<i>Covenants</i>	<72,5%
<i>Warrants</i> emitidos	0

Covenants: Los *covenants* de esta línea se han cumplido en todas las fechas de medición.

***Warrants* emitidos "Avenue III"**: Si bien estaba prevista la emisión de *warrants* de acciones de QUABIT en términos similares a los ya otorgados con ocasión de las financiaciones previamente concedidas por los Fondos Avenue como consecuencia de los acuerdos de la Refinanciación Avenue suscritos, el 24 de junio de 2020 se dejó sin efecto el compromiso de emisión de *warrants* adicionales relacionados con la Línea Avenue III, por lo que QUABIT no procederá a la emisión de los mismos.

Evolución de saldos de la Línea Avenue III:

A continuación, se detalla el saldo de la Línea Avenue III al final de cada uno de los años contemplados en la información financiera incluida en este Documento de Registro Universal.

(En euros)

30.06.2020 31.12.2019 31.12.2018 31.12.2017

Nominal	5.468.233	-	-	-
Intereses	158.716	-	-	-
Total nominal + intereses	5.626.949	-	-	-
Ajuste a coste amortizado	(94.118)	-	-	-
Saldo contable	5.532.831	-	-	-

3) Línea Taconic

El 27 de marzo de 2018, la Sociedad firmó una línea de crédito de hasta 50.000.000 de euros con determinados fondos asesorados por las compañías Taconic Capital Advisors UK, L.L.P. (y/o miembros de su grupo) y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

Finalidad: Financiación al 70% del importe de las adquisiciones de suelo y de su correspondiente IVA. El 30% restante podrá ser financiado por QUABIT en efectivo, resultar aplazado, o ser satisfecho mediante aumentos de capital no dinerarios o entrega de acciones. Para cada uno de los proyectos que se financien se utilizará una sociedad participada indirectamente por QUABIT al 100%. Dichas participaciones serán la garantía de los préstamos quedando, si fuera necesario, libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.

Condiciones de la Línea Taconic:

Fecha de emisión	27 de marzo de 2018
Tipo de emisión	Línea de crédito
Prestamista	Fondos asesorados por Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, SA
Importe total línea	50.000.000
Nominal dispuesto	21.098.452
Nominal amortizado	747.570
Nominal disponible actual	-
Tipo de interés fijo	15,00%
Tipo de interés variable	En función de la rentabilidad de las promociones
Liquidación de intereses	Anual
Vencimiento	27 de marzo de 2022
Calendario de vencimientos	Total (principal e intereses) al vencimiento. Amortizaciones anticipadas (principal e intereses) con la entrega de las promociones que se desarrollen en los suelos adquiridos con los fondos de la línea
<u>Covenants</u>	LTV asociado a los activos financiados por la Línea Taconic <72,5%

Covenants: Los *covenants* de esta línea se han cumplido en todas las fechas de

medición.

Evolución de saldos de la Línea Taconic:

A continuación, se detalla el saldo de la Línea Taconic al final de cada uno de los años contemplados en la información financiera incluida en este Documento de Registro Universal.

<i>(En euros)</i>	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nominal	20.350.882	20.350.882	9.490.335	-
Intereses	4.572.997	2.802.338	240.601	-
Total nominal + intereses	24.923.879	23.153.220	9.730.935	-
Ajuste a coste amortizado	(603.284)	(460.658)	(90.285)	-
Saldo contable	24.320.595	22.692.562	9.640.650	-

El importe total dispuesto de esta línea ha sido 21.098.452 euros, del que se amortizaron 747.570 euros en el año 2019. No existe posibilidad de realizar nuevas disposiciones ya que se ha superado el periodo máximo de disposición de los fondos establecido en el contrato.

REFINANCIACIÓN AVENUE

Tal y como se indica en el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal, el 24 de junio de 2020 se firmaron los documentos correspondientes al acuerdo de refinanciación alcanzado con los Fondos Avenue.

Los términos más relevantes de la Refinanciación Avenue fueron los siguientes:

- Se aplazó el vencimiento final de pago hasta diciembre de 2022, para adaptarlo a un escenario previsiblemente más conservador de desarrollo de las promociones. Ello supuso un calendario de pagos más flexible para la Sociedad, que se resume en el cuadro siguiente:

<i>(En miles de euros)</i>		
Vencimiento	Amortización	% sobre el principal
30 de junio de 2020	10.000	9,1%
30 de septiembre de 2020	-	-
31 de diciembre de 2020	20.000	18,2%
31 de marzo de 2021	-	-
30 de junio de 2021	10.000	9,1%
30 de septiembre de 2021	10.000	9,1%
31 de diciembre de 2021	20.000	18,2%
31 de marzo de 2021	-	-
30 de junio de 2022	10.000	9,1%
30 de septiembre de 2022	10.000	9,1%
31 de diciembre de 2022	20.000	18,2%

TOTAL	110.000	100%
--------------	----------------	-------------

No obstante lo anterior, se acordó que conforme se fueran entregando las promociones desarrolladas en los suelos adquiridos con la financiación de la Línea Avenue I, se aplicara un mecanismo de barrido de caja (*cash sweep*) que conllevará la amortización anticipada de los préstamos vinculados a cada promoción en el momento de la entrega de las viviendas, aplicando la correspondiente cascada de pagos. Adicionalmente, el calendario de entregas se flexibilizó con respecto al inicialmente previsto, acordando un margen adicional de 3 meses antes de que la Sociedad pueda incurrir en un eventual incumplimiento de los plazos de entrega.

La cascada de pagos prevé que la Sociedad pueda disponer de tesorería liberada de sus aportaciones a las compras de los suelos y al inicio de las promociones antes de la obtención del correspondiente préstamo promotor. De esta forma podría hacer frente a sus necesidades, esto es, los gastos de estructura y al CAPEX de promociones y desarrollo de suelos, durante los años 2020, 2021 y 2022, permitiendo distribuir la parte necesaria de dichos fondos a la Sociedad y entre las filiales del Grupo, antes del vencimiento final de las Líneas Avenue.

- Se redujo el tipo de interés aplicable a toda la financiación a un 9% desde el 30 de mayo de 2020 (frente al 16% antes vigente en la Línea Avenue I y el 12% en las Líneas Avenue II y III). Dicha reducción se irá consolidando conforme se verifiquen los pagos.
- Se modifican los valores del *covenant* del LTV, quedando fijados como sigue:

LTV aplicable a la deuda senior procedente de la Línea Avenue I

2020	<67,5%
2021	<62,5%
2022	<57,5%

LTV aplicable a la deuda senior procedente de la Línea Avenue II

2020	<45%
2021	<40%
2022	<35%

LTV conjunto aplicable a la totalidad de la deuda senior

2020	<67,5%
2021	<62,5%
2022	<57,5%

El Grupo QUABIT estima que cumplirá a 31 de diciembre de 2020 los niveles exigidos por las distintas financiaciones para este ratio estando, a la fecha de este Documento de Registro Universal, en el entorno de aproximadamente el 30% del LTV en referencia a la Línea Avenue II.

- Se acordó proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas el acuerdo relativo a la capitalización de 25 millones de euros de deuda, mediante la emisión de acciones privilegiadas sin voto que pertenecerían a una nueva clase B, de 0,50 €/acción y que darían derecho a sus titulares a recibir un dividendo preferente de 0,03 euros por año y acción.

Los créditos a capitalizar estaban en su mayor parte vinculados a los suelos de Menorca para su liberación, y se correspondían al repago de la deuda asociada a su compra y a la adquisición del 10% político y 25% económico que Avenue Europe International Management, L.P. tenía en la sociedad cabecera de la Línea Avenue II, así como, en menor medida, los créditos asociados a la cancelación de parte de la deuda asociada a los suelos de Mijas. A efectos de su capitalización, la totalidad de los créditos objeto de capitalización se cedieron a la sociedad Cedarville Spain, S.L.U. En la siguiente tabla se detalla el origen de los importes capitalizados.

<i>(En euros)</i>	<u>Importe</u>
Deuda senior "Menorca"	19.122.771
Deuda senior "Mijas"	2.968.186
Préstamo participativo de fondos Avenue	1.649.577
Participación de Cedarville Spain, S.L.U. en Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	611.965
Préstamo de Cedarville Spain, S.L.U. a Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	441.450
Total deuda capitalizada	<u>24.793.949</u>

La Refinanciación Avenue quedó condicionada a la aprobación, por parte de la Junta General de Accionistas, del aumento de capital por compensación de créditos antes referido. Tal y como se indica en el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal, dicho aumento de capital por compensación de créditos fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020 y ejecutado por el Consejo de Administración en la misma fecha, por lo que, a la fecha de este Documento de Registro Universal, los acuerdos adoptados en el seno de la Refinanciación Avenue tienen plenos efectos.

- Se liberaron las garantías constituidas sobre los suelos de Menorca. El valor neto contable de estos suelos a 30 de junio de 2020 ascendía a 30.957 miles de euros.

- El titular de las Acciones Clase B referidas en el punto (iii) anterior otorgó a la Sociedad una opción de compra sobre dichas acciones, que podrá ser ejercitada por QUABIT en una sola vez y respecto de la totalidad de las acciones sin voto dentro de las ventanas temporales y por el precio que se detallan en el apartado 19.1.6 de este Documento de Registro Universal.
- Los derechos políticos de la sociedad cabecera de la Línea Avenue II pasaron a depender de la cabecera de la Línea Avenue I, consolidando con ello el perímetro de todas las financiaciones concedidas por los Fondos Avenue bajo una misma estructura.

En la siguiente tabla se resume la estructura y el coste de la deuda antes y después de la Refinanciación Avenue.

Saldos (nominal e intereses) a 30 de junio de 2020				
<i>(En euros)</i>	Previo a la Refinanciación Avenue		Posterior a la Refinanciación Avenue	
Concepto	Saldo	Interés nominal	Saldo	Interés nominal
Préstamos senior Línea Avenue I	69.833.695	16%		
Préstamos senior Líneas Avenue II y III	49.214.613	12%	108.206.052	9,0%
Préstamos participativos (*) (**)	7.855.191	n.a.	-	
Otros préstamos (*)	2.117.231	1%	-	
Intereses minoritarios (*)	3.591.101	n.a.	-	
Acciones Clase B	-		24.793.949	6,0%
Total	132.611.831	12,86%	133.000.000	8,44%

(*) Estos importes no están recogidos en la tabla de deuda con entidades de crédito incluida en el inicio de este apartado 8.3. Los epígrafes del Balance de QUABIT en los que están recogidos, son los siguientes:

- Préstamos participativos y otros préstamos, en "Pasivos financieros no corrientes".
- Intereses minoritarios: En el epígrafe "Intereses minoritarios". El valor aquí recogido se corresponde al valor de los intereses minoritarios de Cedarville Spain, S.L.U. en el Balance de QUABIT a 30 de junio de 2020 que corresponden a su inversión de 3.923.266 euros.

(**) El importe del préstamo participativo corresponde al valor de transmisión del préstamo participativo concedido por los Fondos Avenue cuyo nominal ascendía a 7.855.191 euros.

En el contexto de la renegociación de los términos de las Líneas Avenue I, II y III, el 24 de junio de 2020 la Sociedad se comprometió a novar los *warrants* emitidos, que conferían a su titular el derecho a suscribir hasta un máximo de 7.526.058 acciones de la Sociedad, para ampliar el plazo a 3 años de esa fecha, esto es, hasta el 24 de junio de 2023, y cambiar el precio de suscripción, pactando un nuevo precio medio de 1,30€/acción. Dicho compromiso se trasladó a la efectiva novación del plazo y precio de ejercicio de los *warrants* tras la obtención del preceptivo informe de experto independiente y los acuerdos societarios previos, con el otorgamiento de la correspondiente escritura de modificación de los términos y

condiciones de los *warrants* emitidos, en fecha 22 de septiembre de 2020, ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 1.684 de su protocolo. Dicha escritura de modificación de los términos y condiciones de la emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 1 de octubre de 2020.

Como consecuencia de la emisión de nuevas acciones correspondientes a los aumentos de capital social acordados por la Sociedad con posterioridad al comienzo del plazo de ejercicio de los citados *warrants*, los cuales se detallan en el apartado 5.3 de este Documento de Registro Universal, el porcentaje global que supone el referido número de acciones sobre el capital social suscrito y desembolsado de la Sociedad será susceptible de ajustes posteriores como consecuencia, entre otros factores, de la realización de nuevos aumentos o reducciones de capital. Habiéndose dispuesto del total de la Línea Avenue I, los titulares de los *warrants* podrían ejercer su derecho a suscribir la totalidad de las acciones a cuya suscripción dan derecho.

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

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

En el caso de que todos los *warrants* de las 2 operaciones de financiación descritas (Líneas Avenue I y Avenue II) fuesen ejercitados plenamente por sus titulares, la dilución que experimentarían quienes fueran los accionistas de la Sociedad en el momento de ejecución de los citados *warrants* sería de un máximo del 5,06% del capital social que QUABIT tenga tras la emisión de las acciones derivadas de la ejecución de la totalidad de los *warrants*.

ACUERDO DE APLICACIÓN DE PAGO DE LA DEUDA CON SAREB

Tal y como se indica en el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal, el 29 de julio de 2020 se ejecutaron determinados acuerdos con SAREB por los que se procedió a la dación en pago de determinados activos inmobiliarios que fueron aplicados a la cancelación total del vencimiento de 31 de julio de 2020 y parcial del

vencimiento de 31 de julio de 2021.

Los términos más relevantes del acuerdo alcanzado con SAREB el 29 de julio de 2020 fueron los siguientes:

- (i) Se acordó proceder al pago en especie de un total de 19.970 miles de euros de la deuda pendiente con SAREB, mediante la entrega de determinados suelos sitos en Es Mercadal, Menorca, propiedad de Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. que, tras la Refinanciación Avenue, pasó a ser íntegramente participada por la Sociedad, quedando los suelos libres de cargas y gravámenes asociados a la deuda concedida por los Fondos Avenue. El valor neto contable de dichos suelos era de 22.496 miles de euros.
- (ii) Se acordó que el importe total del endeudamiento a cancelar se aplicará en la suma de (i) 10.000.000 de euros al pago de la amortización ordinaria de 2020, (ii) 1.912.968,75 de euros al pago de las amortizaciones anticipadas obligatorias de 2020, y (iii) 8.057.031,25 de euros al pago parcial de la amortización ordinaria de 2021.

Como consecuencia de la dación en pago y de las amortizaciones anticipadas obligatorias realizadas durante 2020 conforme a los términos del acuerdo con SAREB, el saldo pendiente con SAREB se redujo de 76.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 a 56.793 miles euros a la fecha de este Documento de Registro Universal, pagaderos conforme al siguiente calendario de amortizaciones ordinarias:

Vencimiento <i>(En miles de euros)</i>	Amortización
31 de julio 2021	5.030
31 de julio 2022	51.763
Total	56.793

Tras el pago realizado, el nominal de la deuda asciende a la fecha de este Documento de Registro Universal a 84.398 miles de euros que se cancelará mediante estos pagos de 56.793 miles de euros. Las quitas asociadas de principal e intereses se consolidarán en la medida en que se vayan realizando los pagos.

- (iii) Se asumió el compromiso de emisión a favor de SAREB de *warrants* que confieren a su titular el derecho a suscribir hasta un máximo de 2.003.552 acciones de la Sociedad, con un plazo de ejercicio a 3 años, que vence el 6 de agosto de 2023, y con precios de ejercicio de 1,25 euros por acción para el 50%, y 1,35 euros por acción para el restante 50%, lo que supuso un precio de medio de suscripción de 1,30 euros por acción. Los *warrants* emitidos a SAREB le permitirían alcanzar hasta un máximo del 1% del

capital de la Sociedad suscrito y desembolsado mediante suscripción de nuevas acciones. El 16 de septiembre de 2020 se adoptó el acuerdo de emisión de los *warrants*, otorgándose la escritura de emisión el 22 de septiembre de 2020, ante el notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 1.683 de su protocolo. Dicha escritura de emisión de *warrants* fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 1 de octubre de 2020.

- (iv) La operación quedó sometida a la condición suspensiva de la efectiva inscripción de los suelos a nombre de SAREB y a la liberación de las cargas y gravámenes afectantes a los suelos asociados a la deuda concedida por los Fondos Avenue. Dichas cargas y gravámenes se levantaron tras la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos descrito en el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal. Dicha condición suspensiva se cumplió el 6 de agosto de 2020 y, en consecuencia, a la fecha de este Documento de Registro Universal, los acuerdos alcanzados con SAREB tienen plenos efectos.

MOVIMIENTOS DE LA DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO EN LOS AÑOS 2017, 2018, 2019 Y HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2020

En el siguiente cuadro se muestran los movimientos de la deuda consolidada con entidades de crédito en los años 2017, 2018, 2019 y 2020:

<i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	2019	2018	2017
Saldo Inicial	324.396	217.694	254.928	205.784
Pasivos adquiridos en combinación de negocios	-	2.379		
Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas	33.188	65.380	21.561	12.977
Disposiciones Línea Avenue I	-	-	21.775	38.225
Disposiciones Línea Avenue II	-	-	9.782	23.062
Disposiciones Línea Avenue III	5.359			
Disposiciones Taconic	-	11.608	9.490	-
Disposiciones otros préstamos	3.543	16.250	-	-
Disposiciones Alpin	-	-	-	15.000
Emisión de obligaciones y bonos	-	20.000		
Ajuste deuda a coste amortizado	37	(826)	(43.518)	(325)
Amortizaciones de vencimientos	(3.335)	(6.640)	(28.851)	(14.790)
Cancelaciones por quitas de deuda	-	(513)	(20.050)	(16.793)
Cancelación por ventas	(45.167)	(22.711)	(24.241)	(14.998)
Intereses devengados	11.549	23.552	17.007	5.993
Cancelación deuda a valor razonable	-	(1.777)		
Ajustes pasivo a valor razonable	-	-	(188)	793
Saldo Final	329.569	324.396	217.694	254.928

Movimientos del año 2020 hasta el 30 de junio

Saldo inicial

El saldo inicial a 1 de enero de 2020 era de 324.396 miles de euros.

Disposiciones

- *Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas:* corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso. La deuda asociada a las disposiciones de préstamo promotor se cancelará con la entrega de las viviendas. Del importe dispuesto, 2.496 miles de euros han sido dispuestos y amortizados en el mismo ejercicio.
- *Disposiciones Línea Avenue III:* Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2020 de la línea de crédito concedida por los Fondos Avenue.
- *Disposiciones de otros préstamos:* Disposiciones de fondos con otras entidades financieras realizadas en el año 2020 en relación con la actividad de construcción.

Ajustes de la deuda a coste amortizado

- Los ajustes de la deuda a coste amortizado se corresponden principalmente al efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de descontar del nominal dispuesto las comisiones cargadas y costes asociados a la obtención de la financiación y el efecto de las ya devengadas.
- Adicionalmente se incluye en este concepto el interés efectivo devengado como consecuencia de registrar a coste amortizado la emisión de *warrants* asociados a las líneas de financiación Avenue I y Avenue II.

Amortizaciones de vencimientos

- Recoge los pagos en atención al calendario de pagos acordado con entidades financieras, cancelaciones de préstamos con otras entidades financieras y el pago del cupón anual asociado a la emisión de obligaciones.

Cancelaciones por ventas

- Cancelación de deuda asociada a producto terminado, coincidiendo con el momento de la entrega de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 45.167 miles de euros de los cuales, 35.045 miles

de euros corresponden a préstamo promotor y 10.122 miles de euros corresponden a la línea Avenue I.

Intereses devengados

- Recoge el registro de intereses nominales devengados hasta el 30 de junio de 2020.
- Por otro lado, recoge el efecto de registrar el interés efectivo devengado como consecuencia del registro a 31 de diciembre de 2018 del efecto de la reestimación de los flujos de pago asociados a los acuerdos vigentes de reestructuración de deudas con entidades financieras.

Principales movimientos del año 2019

Disposiciones

- *Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas:* Disposiciones de préstamos para la financiación de obras en curso y de IVA. En este último caso se financió parcialmente el IVA pagado en operaciones de compra de suelo.
- *Disposiciones Línea Taconic:* Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) en el año 2019 de la Línea Taconic por importe total de 11.608 miles de euros. A 31 de diciembre de 2019 finalizó el plazo de disposición de los fondos de la Línea Taconic.
- *Disposiciones de otros préstamos:* Recoge principalmente la disposición de la totalidad de los fondos (nominal sin comisiones) realizada en el año 2019 del Préstamo Arcano, otorgado con fecha 10 de abril de 2019 y con vencimiento el 4 de abril de 2023, por importe de 13.750 miles de euros con los Fondos Arcano. El resto de las disposiciones corresponden a importes dispuestos de otras líneas de financiación de la actividad de construcción.

Emisión de obligaciones y bonos

- Con fecha 4 de abril de 2019 se cerró una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% con vencimiento el 4 de abril de 2023 y que devengará un cupón anual del 8,25%. A 31 de diciembre de 2019, se había dispuesto de la totalidad del importe disponible.

Amortizaciones de vencimientos

- Se refieren a los pagos por 6.640 miles de euros en atención al calendario acordado con entidades financieras y cancelaciones de préstamos para financiar

el IVA de las compras de suelo al mismo tiempo que la Hacienda Pública ha procedido a su devolución.

- Corresponde, en su mayor parte, a la devolución de préstamo IVA e intereses, adicionalmente por importe de 169 miles de euros se ha realizado el pago a SAREB, de acuerdo con el calendario de pagos establecidos (en 2018 se realizaron pagos por importe de 12.126 miles de euros en atención a la amortización anticipada de deuda de SAREB asociada a los aumentos de capital dinerarios realizados por la Sociedad en el año 2018).

Cancelaciones por ventas

- Corresponde a la cancelación de deuda asociada a producto terminado (préstamo promotor), coincidiendo con el momento de la entrega de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ascendió a 22.711 miles de euros.

Principales movimientos del año 2018

Disposiciones

- *Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas:* Disposiciones de préstamos bancarios para financiación de obras en curso, de compras de suelo y de IVA por importe total de 21.561 miles de euros.
- *Disposiciones Línea Avenue I:* Disposiciones por importe total de 21.775 miles de euros (nominal sin comisiones) en el año 2018 de la Línea Avenue I. A 31 de diciembre de 2018, se había dispuesto de la totalidad del importe disponible.
- *Disposiciones Línea Avenue II:* Disposiciones por importe total de 9.782 miles de euros (nominal sin comisiones) en el año 2018 en el tramo de préstamo senior de la Línea Avenue II. A 31 de diciembre de 2018, se había dispuesto de la totalidad del importe disponible.
- *Disposiciones Línea Taconic:* Disposiciones por importe total de 9.490 miles de euros (nominal sin comisiones) en el año 2018 de la Línea Taconic. A 31 de diciembre de 2018, el importe disponible ascendía a 40,5 millones de euros.
- *Ajuste de la deuda a coste amortizado:*
 - Los ajustes de la deuda a coste amortizado por importe total de 43.518 miles de euros corresponden principalmente a la reestimación de los flujos de pago asociados a los acuerdos vigentes de reestructuración de deudas con entidades financieras. Esta reestimación se reforzó de forma sustancial

durante el año 2018 con los aumentos de capital realizados que junto con los préstamos recibidos de fondos aseguraban la financiación externa, el lanzamiento de nuevos proyectos de promoción residencial y la consecución de las inversiones de suelo previstas, que acabaron de materializarse a finales de dicho año. Adicionalmente, en la deuda más relevante (SAREB) se realizaron cancelaciones anticipadas que redujeron de forma significativa los pagos pendientes, en relación con los establecidos en el calendario original.

La actualización de los flujos de la deuda asociada a estas entidades dio lugar al registro de un menor importe de coste amortizado por un importe de 43.495 miles de euros, de los que 42.976 miles de euros corresponden a la deuda contraída con SAREB. La mayor parte del efecto generado está justificado por el valor actual de la quita futura que se consolidará en el momento de los pagos en cumplimiento con el calendario de pagos acordado.

Amortizaciones de vencimientos

El importe total de 28.851 miles de euros corresponde, en su mayor parte (12.126 miles de euros), a la amortización anticipada de deuda de SAREB asociada a los aumentos de capital dinerarios realizadas por la Sociedad en el año 2018.

Cancelaciones por quitas de deuda

- El importe total de cancelación asciende a 20.050 miles de euros.
- Dichas cancelaciones se refieren al capital e intereses de SAREB, por un importe de 6.795 miles de euros, en relación con los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2018.
- Dichas cancelaciones se refieren al capital e intereses de otras entidades financieras, por un importe de 13.255 miles de euros, en relación con los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2018 acordados con dichas entidades financieras y por los descuentos en deuda aplicado en la venta de stock.

Cancelaciones por ventas

Cancelación de deuda asociada a suelos y producto terminado (préstamo suelo y promotor) por importe total de 24.241 miles de euros, coincidiendo con el momento de la venta de esos activos.

Principales movimientos del año 2017

Disposiciones

- *Disposiciones Línea Avenue I:* corresponde a disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) por importe total de 38.225 miles de euros realizadas en el año 2017 de la Línea Avenue I.
- *Disposiciones Línea Avenue II:* corresponde a disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) por importe total de 23.062 miles de euros realizadas en el año 2017 en el tramo de préstamo senior (límite de 28 millones de euros) de la Línea Avenue II.
- *Disposiciones Alpin:* corresponde a una sola disposición (nominal sin comisiones) del Préstamo Alpin por su importe total de 15.000 miles de euros. Por tanto, a 31 de diciembre de 2017, se había dispuesto de la totalidad del importe disponible.

Amortizaciones de vencimientos

El importe total de 14.790 euros corresponde en su mayor parte (12.692 miles de euros) a la amortización anticipada, asociada a los aumentos de capital dinerarios realizados por la Sociedad en el año 2017, de deuda de SAREB.

Cancelaciones por quitas de deuda

- El importe total de cancelación asciende a 16.793 miles de euros.
- Dichas cancelaciones se refieren al capital e intereses de SAREB, por un importe de 14.821 miles de euros en relación con las quitas de deuda (principal e intereses) asociadas a los pagos de la deuda realizados en el año 2017.
- Asimismo, se corresponde con un 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.
- Finalmente, se incluyen otros descuentos asociados a los pagos realizados a otras entidades y a venta de stock, por importe de 742 miles de euros.

Cancelaciones por ventas y daciones en pago

- Cancelación de deuda con una entidad financiera, por importe de 13.568 miles de euros, mediante la entrega de un activo incluido en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias. La deuda cancelada corresponde a préstamos que

incluían la cláusula de limitación de recurso.

- Cancelación de deuda asociada a suelos y producto terminado, coincidiendo con el momento de la venta de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ascendió a 1.430 miles de euros.

ESTRUCTURA DE VENCIMIENTOS DE LA DEUDA A 30 DE JUNIO DE 2020

Tras el cumplimiento de las condiciones suspensivas a los que estaban sujetos los acuerdos de reestructuración firmados con los Fondos Avenue, se materializó una variación sustancial en la estructura de vencimientos de la deuda.

En las siguientes tablas se comparan los vencimientos de la deuda a 30 de junio de 2020 en (i) la situación previa al acuerdo de refinanciación en relación con las Líneas Avenue, y (ii) la situación posterior al mismo, una vez que los acuerdos devinieron eficaces el 30 de julio de 2020, tras el cumplimiento de las condiciones suspensivas. En las tablas se comparan tanto la deuda con entidades de crédito (valor nominal más intereses) y los otros epígrafes del Balance en donde se encuentran registradas a 30 de junio de 2020 las partidas que se consideraron en el acuerdo (el préstamo participativo, el préstamo ordinario concedido por Cedarville Spain, S.L.U. y la participación adquirida). Los saldos que se recogen en las tablas son importes nominales más intereses devengados a 30 de junio de 2020, sin tener en cuenta los ajustes a coste amortizado ni los intereses que devengará la deuda hasta la fecha de vencimiento.

Estructura de vencimientos previa al acuerdo de refinanciación en relación con las Líneas Avenue

(En euros)	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Deuda con entidades de crédito (nominal más intereses sin coste amortizado)						
Deuda con recurso	17.166.109	17.023.807	52.102.377	33.750.000	-	120.042.293
Deuda a atender según calendario de pagos	12.881.643	15.079.332	52.102.377	-	-	80.063.352
Obligaciones simples	-	397.808	-	20.000.000	-	20.397.808
Préstamo con otras entidades financieras	4.284.466	1.546.667	-	13.750.000	-	19.581.133
Deuda sin recurso	135.261.404	52.901.370	26.334.699	-	-	214.497.473
Deuda a atender según calendario de pagos	445.739	-	-	-	-	445.739
Deuda a cancelar por la venta de los activos	49.785.317	3.686.757	1.410.820	-	-	54.882.894
Préstamo Alpin	15.196.653	-	-	-	-	15.196.653
Deuda Avenue ⁽¹⁾	69.833.695	49.214.613	-	-	-	119.048.308
Línea Taconic	-	-	24.923.879	-	-	24.923.879
Total deuda con entidades de crédito ⁽²⁾	152.427.513	69.925.177	78.437.076	33.750.000	-	334.539.766
Préstamos	-	9.972.422	-	-	-	9.972.422

participativos y otros pasivos financieros

Intereses minoritarios ⁽³⁾	-	-	-	-	3.591.101	3.591.101
Acciones Clase B	-	-	-	-	-	-
Total	152.427.513	79.897.599	78.437.076	33.750.000	3.591.101	348.103.289

(1) En la siguiente tabla se incluye el detalle de estos importes:

<i>(En euros)</i>	2020	2021	Total
Deuda senior Avenue I (nominal más intereses)	69.833.695	-	69.833.695
Deuda senior Avenue II (nominal más intereses)	-	43.587.664	43.587.664
Deuda senior Avenue III (nominal más intereses)	-	5.626.949	5.626.949
Total Deuda Avenue	69.833.695	49.214.613	119.048.308

(2) La diferencia entre el total de deuda con entidades de crédito indicada en esta tabla (334.539.766 euros) y el saldo contable a 30 de junio de 2020 corresponde al ajuste contable para el registro de la deuda a coste amortizado. El importe global de este ajuste a 30 de junio de 2020 es de 4.970.760 euros, importe que minorará el saldo total de nominal más intereses de la tabla anterior y que determina el valor contable de la deuda, a coste amortizado, con entidades de crédito a 30 de junio de 2020, por valor de 329.569.006 euros. El detalle de este ajuste es el siguiente:

<i>(En euros)</i>	
Deuda con recurso	3.526.869
Deuda a atender según calendario de pagos (SAREB)	2.380.970
Obligaciones simples	514.913
Préstamo con otras entidades financieras	630.986
Deuda sin recurso	1.443.891
Préstamo Alpin	19.368
Línea Avenue I	287.022
Línea Avenue II	440.099
Línea Avenue III	94.118
Línea Taconic	603.284
Total ajuste deuda al coste amortizado	4.970.760

(3) Valor contable del porcentaje de participación de los fondos en el Patrimonio Neto del subgrupo Global Quabit Desarrollos inmobiliarios, S.L.

Estructura de vencimientos posterior al acuerdo de refinanciación en relación con las Líneas Avenue

<i>(En euros)</i>	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Deuda con entidades de crédito (nominal más intereses sin coste amortizado)						
Deuda con recurso	17.166.109	17.023.807	52.102.377	33.750.000	-	120.042.293
Deuda a atender según calendario de pagos	12.881.643	15.079.332	52.102.377	-	-	80.063.352
Obligaciones simples ²⁾	-	397.808	-	20.000.000	-	20.397.808
Préstamo con otras entidades financieras	4.284.466	1.546.667	-	13.750.000	-	19.581.133
Deuda sin recurso	93.633.761	43.686.757	66.334.699	-	-	203.655.217
Deuda a atender según calendario de pagos	445.739	-	-	-	-	445.739
Deuda a cancelar por la venta de los activos	49.785.317	3.686.757	1.410.820	-	-	54.882.894
Préstamo Alpin	15.196.653	-	-	-	-	15.196.653
Deuda Avenue ⁽¹⁾	28.206.052	40.000.000	40.000.000	-	-	108.206.052
Línea Taconic	-	-	24.923.879	-	-	24.923.879
Total deuda con entidades de crédito	110.799.870	60.710.564	118.437.076	33.750.000	-	323.697.510
Préstamos participativos y otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-

Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-
Acciones Clase B ⁽²⁾	-	-	-	-	24.793.949	24.793.949
Total	110.799.870	60.710.564	118.437.076	33.750.000	24.793.949	348.491.459

⁽¹⁾ El saldo de 108.206.052 euros corresponde al importe de los préstamos senior tras la restructuración de la deuda,

⁽²⁾ El saldo de 24.739.949 euros corresponde al nominal de las acciones clase B entregadas a Cedarville Spain, S.L.U.

En la siguiente tabla se incluye el detalle de los importes de la deuda a atender según calendario de pagos de la deuda con recurso incluidos en las 2 tablas anteriores:

<i>(En euros)</i>	2020	2021	2022	Total
SAREB	10.000.000	15.000.000	51.763.167	76.763.167
Entidad 1	2.828.773	-	-	2.828.773
Entidad 2	52.870	79.332	339.210	471.412
Total	12.881.643	15.079.332	52.102.377	80.063.352

En la siguiente tabla se incluye el detalle de los importes de las obligaciones simples incluidos en las 2 tablas anteriores:

<i>(En euros)</i>	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Principal	-	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Intereses devengados	-	397.808	-	-	-	397.808
Total	-	397.808	-	20.000.000	-	20.397.808

En la siguiente tabla se incluye el detalle de los importes del préstamo con otras entidades financieras incluidos en las 2 tablas anteriores:

<i>(En euros)</i>	2020	2021	2022	2023	Total
Préstamo Arcano (nominal más intereses)	1.344.493	-	-	13.750.000	15.094.493
Financiación actividad de construcción	2.939.973	1.546.667	-	-	4.486.640
Total	4.284.466	1.546.667	-	13.750.000	19.581.133

El importe de la deuda a atender según calendario de pagos de la deuda sin recurso incluido en las 2 tablas anteriores (445.739 euros) corresponde a los saldos pendientes de 2 préstamos con una entidad que tienen prevista su cancelación mediante entrega de activos (102 miles de euros) y mediante un pago en efectivo de 344 miles de euros.

En la siguiente tabla se incluye el detalle de los importes del Préstamo Alpin incluidos en las 2 tablas anteriores:

<i>(En euros)</i>	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Principal	11.500.000	-	-	-	-	11.500.000
Intereses devengados	3.696.653	-	-	-	-	3.696.653
Total	15.196.653	-	-	-	-	15.196.653

En la siguiente tabla se incluye el detalle de los importes de la Línea Taconic

incluidos en las 2 tablas anteriores:

(En euros)	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Principal	-	-	20.350.882	-	-	20.350.882
Intereses devengados	-	-	4.572.997	-	-	4.572.997
Total	-	-	24.923.879	-	-	24.923.879

En la siguiente tabla se recoge la diferencia de vencimientos entre las 2 tablas anteriores. Se postponen vencimientos de los años 2020 y 2021 por un importe total de 60.814.678 euros a los años 2022 y posteriores.

(En euros)	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Total a 30 de junio de 2020 previo al acuerdo de refinanciación en relación con las Líneas Avenue	152.427.513	79.897.599	78.437.076	33.750.000	3.591.101	348.103.289
Diferencia de vencimientos por acuerdos con los Fondos Avenue	(41.627.643)	(19.187.035)	40.000.000	-	21.202.848	388.170
Total a 30 de junio de 2020 posterior al acuerdo de refinanciación en relación con las Líneas Avenue	110.799.870	60.710.564	118.437.076	33.750.000	24.793.949	348.491.459

Tras el acuerdo de fecha 29 de julio de 2020 de aplicación de pago de la deuda con SAREB, se amortizaron 19.970.000 euros (10.000.000 euros con vencimiento en 2020 y 9.970.000 euros con vencimientos en 2021). Adicionalmente, con posterioridad a 30 de junio de 2020 se han realizado pagos de vencimientos del año 2020 del Préstamo Alpin por un importe de 9.327.508 euros (6.167.492 euros de principal más 3.160.016 euros de intereses devengados hasta 30 de junio de 2020). Asimismo, se han realizado pagos de 10.000.000 euros de la Deuda Avenue (correspondientes al primer vencimiento del nuevo calendario acordado). También se han realizado pagos del Préstamo Arcano y de otras deudas por un importe total de 1.790.231 euros. Por lo tanto, con posterioridad a 30 de junio de 2020 se han reducido los importes de los vencimientos de la tabla anterior (versión posterior a la Refinanciación Avenue) del año 2020 por un importe de 31.117.739 euros y del año 2021 por 9.970.000 euros.

Los vencimientos del año 2020 pendientes de cancelar ascienden, por tanto, a 79.682.131 euros (110.799.870 euros menos 31.117.739 euros). De ellos, 49.785.317 euros corresponden a préstamos promotor que se cancelan con la entrega de las viviendas (es decir, si hay deslizamiento en las entregas, también lo habrá del vencimiento de la deuda) y 2.939.974 euros corresponden a la financiación de circulante de la actividad de construcción y se atenderán con las certificaciones a cobrar en los meses que restan del año 2020.

El Grupo QUABIT tiene previsto cubrir los vencimientos de deuda mediante su saldo

de tesorería existente a fecha de este Documento de Registro Universal más los flujos de tesorería operativa resultantes de sus operaciones (entrega de promociones y venta de suelos). La deuda con vencimiento en el año 2020, la cual está pendiente de pago a la fecha de este Documento de Registro Universal y cuyo pago depende de las ventas (principalmente, entregas de viviendas) del resto del año, asciende a 26,9 millones de euros. En relación con dichos vencimientos, QUABIT está en contacto con sus acreedores financieros para implementar los mecanismos adecuados, que o bien se basan en prácticas aceptadas hasta la fecha o bien se encuentran en fase avanzada de negociación, de cara a resolver los desfases temporales que se produzcan en el proceso de obtener los permisos, completar la venta de todos los inmuebles de las promociones y gestionar las escrituraciones de las entregas, flexibilizando las fechas de pago para adaptarlas a los calendarios finales de entregas de estas promociones. La Sociedad tiene altas expectativas de llegar a implementar dichos mecanismos.

De no cumplirse el calendario previsto para dichos vencimientos y no implementarse dichos mecanismos, la Sociedad podría encontrar dificultades para atender el servicio de su deuda en lo relativo a dichos vencimientos, pudiendo verse obligada a obtener fondos adicionales (por ejemplo, mediante aumentos de capital) para hacer frente al servicio a la deuda; existiendo el riesgo de que, en tal caso, los acreedores ejecutasen las garantías asociadas a dicho endeudamiento.

COSTE DE LA DEUDA

El coste financiero de la deuda con entidades de crédito y las aportaciones realizadas por Cedarville Spain, S.L.U. en conceptos distintos de deuda senior (aportaciones de capital, préstamo participativo y préstamos de socios) pasó del 8,21% a 31 de diciembre de 2019 a un 8,15% a 30 de junio de 2020 antes de la Refinanciación Avenue. Tras la entrada en vigor de la Refinanciación Avenue, el coste de los recursos financieros pasó a ser el 6,46%. El coste y su ponderación para obtener el coste medio se ha calculado sobre los saldos de principal e intereses (no sobre los saldos contables que están minorados por el efecto del coste amortizado).

AVALES PRESTADOS POR EL GRUPO QUABIT O POR TERCEROS A FAVOR DEL GRUPO QUABIT

Asimismo, en los ejercicios 2019, 2018 y 2017, QUABIT actuó como fiador de avales y pólizas de crédito concedidos por entidades financieras a empresas del Grupo y terceros vinculados. En el siguiente resumen se detallan los importes de este tipo de garantías:

<i>(En euros)</i>	30.06.2020 (No auditado)	31.12.2019 (Auditado)	31.12.2018 (Auditado)	31.12.2017 (Auditado)
Garantías prestadas a empresas del grupo	16.798.653	17.105.592	6.876.508	3.877.802
Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo	540.315	540.315	540.315	4.540.315
Garantías prestadas a terceros ⁽¹⁾	572.732	572.732	387.473	-
Total	17.911.699	18.218.639	7.804.296	8.418.117

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

A 30 de junio de 2020, los avales prestados por entidades de crédito a favor del Grupo ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas ascendían a 56.508 miles de euros.

OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Los saldos de otros pasivos financieros contraídos por el Grupo en los ejercicios 2019, 2018 y 2017, así como a 30 de junio de 2020, se detallan a continuación:

<i>(En euros)</i>	30.06.2020 (No Auditado)		31.12.2019 (Auditado)		31.12.2018 (Auditado)		31.12.2017 (Auditado)	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos	184.679	-	184.679	-	772.163	-	811.323	-
Créditos de terceros	-	10.691.252	-	10.680.791	-	7.957.691	-	6.379.163
Pasivos por arrendamientos con partes vinculadas	6.750	67.500	13.500	67.500	-	-	1.927.814	20.994
Pasivos por arrendamientos	504.599	668.997	584.740	268.501	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	1.925.571	1.010	1.925.637	1.010	2.205.360	12.809	-	-
Total	2.621.600	11.428.758	2.708.556	11.017.802	2.977.523	7.970.500	2.739.137	6.400.157

Con empresas vinculadas: Otros créditos

Corresponde principalmente a cuentas corrientes con socios a 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019 y a 30 de junio de 2020.

Créditos de terceros

Corresponden principalmente a préstamos participativos y ordinarios de socios minoritarios recibidos por algunas sociedades dependientes. El importe más significativo, un saldo de 7.855 miles de euros (7.855 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 2018, y 6.271 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), corresponde al préstamo participativo recibido por la sociedad dependiente Global

Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. en el marco de la Línea Avenue II. En esta partida se incluye, igualmente, el préstamo ordinario concedido por Cedarville Spain, S.L.U. a esa misma sociedad, con un saldo de 2.098 miles de euros a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 (no presenta saldo en años anteriores ya que el préstamo se concedió en el año 2019).

Esta deuda ha sido incluida en la renegociación de condiciones firmada con los Fondos Avenue, cuyos acuerdos han devenido eficaces en julio de 2020 tras el cumplimiento de las condiciones suspensivas a las que estaban sujetos. Las deudas han sido adquiridas por la Sociedad y su participada Global Quabit, S.L. El importe adquirido por la Sociedad forma parte de la deuda que quedó cancelada en el contexto del aumento de capital por compensación de créditos aprobado el 30 de julio de 2020 por la Junta General Ordinaria de la Sociedad (véase el apartado 5.3 de este Documento de Registro Universal). El importe adquirido por Global Quabit, S.L. forma parte de la nueva deuda senior resultante de la Refinanciación Avenue.

Pasivos por Arrendamientos

Los pasivos por arrendamientos se corresponden con los asociados a arrendamientos operativos, de acuerdo con la aplicación desde el 1 de enero de 2019 de la nueva NIIF 16.

Los pasivos por arrendamientos con partes vinculadas se corresponden con el contrato de alquiler de oficinas de Quabit Construcción a una empresa del Grupo Rayet, S.A.U.

8.4 Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del Emisor

La deuda negociada en el proceso de reestructuración de la deuda al que se hace referencia en el apartado 5.3 de este Documento de Registro Universal, incluía en el acuerdo con SAREB una serie de restricciones sobre el uso de los recursos de capital entre las que, a título enunciativo, destacan las siguientes:

- (a) Restricciones al otorgamiento de financiación: no otorgar préstamos, créditos, avales ni garantías, cualquiera que fuese su naturaleza (incluso contragarantías), a favor de sociedades del grupo ni de terceros. En ningún caso quedará limitada la concesión de avales y el otorgamiento de garantías de otro tipo en el desarrollo de la actividad habitual de la Sociedad, siempre que el endeudamiento asumido, en su caso, por razón de la concesión de los avales o del otorgamiento de las garantías no esté expresamente prohibido, salvo que la Sociedad obtenga la autorización de todas o la mayoría de la entidades prestamistas, dependiendo de si tal otorgamiento pudiera

perjudicar o no el rango o preferencia de la financiación otorgada como consecuencia del proceso de reestructuración y/o de las garantías previstas para asegurar el cumplimiento del mismo.

- (b) Restricciones al endeudamiento: no contraer ni, en general, celebrar operaciones que impliquen asunción de endeudamiento, salvo cuando se trate de endeudamiento permitido de conformidad con los contratos suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración.
- (c) Restricciones a la adquisición de sociedades o activos de cualquier naturaleza: no realizar inversiones en, o adquisiciones de, sociedades, compañías, ramas de actividad o activos, cualquiera que fuese la naturaleza de éstos, salvo en determinados supuestos recogidos en los contratos suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración.
- (d) Restricciones a operaciones de cobertura: no celebrar contratos de derivados (con excepción de coberturas de tipo de interés en condiciones de mercado).

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

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

- (a) dichos dividendos sean pagados a los accionistas exclusivamente mediante la entrega de nuevas acciones de la Sociedad emitidas íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la Sociedad;
- (b) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al 80% de la caja operativa generada durante el ejercicio social anterior al que se aprueba el dividendo, y (2) una vez se haya destinado a la amortización anticipada de la deuda financiera el 20% de dicha caja operativa; o
- (c) dichos dividendos sean pagados a cuenta del beneficio del ejercicio en curso siempre que (1) sean acordados y pagados en el último trimestre de dicho ejercicio, (2) sean pagados en metálico única y exclusivamente con cargo al 80% de la caja operativa generada durante los 3 trimestres anteriores del ejercicio social en el que se aprueba el dividendo a cuenta y este extremo sea certificado por el auditor de cuentas de QUABIT, y (3) la cantidad a distribuir

no exceda del 50% del beneficio distribuible a cuenta de conformidad con la legislación societaria.

Para mayor detalle sobre la estructura de la deuda financiera de la Sociedad, se hace referencia al apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

Por otra parte, tanto la documentación de la emisión de obligaciones simples por importe máximo de hasta 20.000.000 de euros, como el Préstamo Arcano, a los que se hace referencia en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal, incluyen en sus términos y condiciones ciertas restricciones sobre el uso de los recursos de capital, entre las que se incluyen las siguientes:

- (a) Restricciones al endeudamiento de la Sociedad: no contraer deudas ni, en general, celebrar operaciones que impliquen la asunción de endeudamiento, otorgamiento de garantías, descuento de créditos o celebración de contratos de derivados, por importe mayor a 30.000.000 de euros antes del 1 de enero de 2021.
- (b) Restricciones al endeudamiento del grupo: no contraer ni permitir a las filiales del Grupo celebrar operaciones que impliquen asunción de endeudamiento (en los términos descritos en el párrafo precedente) de la Sociedad o sus filiales que lleve a que el ratio LTV exceda, en el momento de contraer el endeudamiento, el 62,5% en el año 2019 o el 57,5% en 2020, o el ratio Deuda Financiera con Recurso a EBITDA de 4,0x (para el primer semestre de 2021), 3,5x (para el segundo semestre de 2021) y 2,5x (para los años 2022 y 2023 hasta la fecha de vencimiento).
- (c) Restricciones al reparto de dividendos: no realizar ni permitir a las filiales del Grupo realizar distribuciones de dividendos, intereses o reembolsos que supongan salida de caja de la Sociedad si, en el momento de efectuar dichas distribuciones, se exceden los límites de los ratios del LTV o Deuda Financiera con Recurso a EBITDA descritos en el párrafo precedente.

Estas restricciones no limitan, en cualquier caso, la obtención de financiación para el desarrollo de promociones ya que permite asumir endeudamiento con limitación de recurso o la aportación de activos a sociedades en las que se asuma el endeudamiento para el desarrollo de promociones.

8.5 Información relativa a las fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el apartado 5.7.2

Los compromisos descritos en el apartado 5.7.2 anterior, por un total de 2,8 millones de euros (por compras de suelos comprometidas en operaciones anteriores a 31 de diciembre de 2019 una vez descontados los anticipos ya entregados), se

cubrirán durante el año 2020 mediante recursos propios con cargo a la tesorería inicial de 22,9 millones de euros y mediante los recursos generados por las operaciones. Dada la situación actual de incertidumbre generada por la pandemia del COVID-19, el Grupo QUABIT ha decidido congelar sus inversiones en suelo.

En cuanto a las promociones de la cartera de proyectos del Grupo QUABIT, la decisión adoptada a la fecha de este Documento de Registro Universal es la de ralentizar el lanzamiento de nuevas promociones e iniciar las obras de edificación de las mismas únicamente en el momento en el que se tengan reservas suficientes para obtener financiación de los costes a través de préstamo promotor. Con ello se limita la aportación de recursos propios por parte de QUABIT, que quedarán reducidos a los costes no financiados (comerciales y honorarios técnicos de arranque de proyectos) que suponen, aproximadamente, un 5% del precio de venta de las promociones.

De esta manera, la necesidad de nuevos recursos financieros se va a limitar de forma relevante durante los próximos meses, a la espera de que se dé la situación que permita tomar de nuevo la senda de nuevas inversiones que vaya reponiendo la cartera de proyectos y que exigirá nuevas fuentes de financiación.

SECCIÓN 9. MARCO REGULADOR

9.1 Descripción del marco regulador en el que opera el Emisor y que pueda afectar de manera importante a su actividad empresarial, junto con la información sobre cualquier actuación o factor de orden administrativo, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del Emisor

Las actividades desarrolladas por la Sociedad, descritas en el apartado 0 anterior y detalladas en el objeto social transcrito en el apartado 19.2.1. de este Documento de Registro Universal, están sujetas a la legislación aplicable que se indica a continuación.

A. Derecho inmobiliario general

En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley de Ordenación de la Edificación impone determinadas obligaciones y responsabilidades a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotor y constructor, entre otros).

La citada Ley ha sido completada por el "Código Técnico de la Edificación" aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Este Código desarrolla la Ley de Ordenación de la Edificación en lo que se refiere a los

requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar las exigencias básicas de calidad, la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad y habitabilidad.

Asimismo, resulta de aplicación, entre otras normas, la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, que deroga la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. La legislación vigente impone ciertas obligaciones a los promotores de vivienda para el caso de entrega de cantidades por los adquirientes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones. De esta forma, la devolución de dichas cantidades y sus intereses legales deberá estar garantizada desde la obtención de la licencia de edificación, bien mediante seguro de caución, bien mediante aval solidario, para el caso de que la construcción no se realice o concluya en el plazo convenido. También debe tenerse en cuenta el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo, así como de prevención del blanqueo de capitales.

En caso de división horizontal de un edificio, como puede ser de oficinas, viviendas o de un centro comercial, será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

En cuanto a los contratos de arrendamientos urbanos, estos se rigen por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("**Ley de Arrendamientos Urbanos**"), aplicando en todos los casos, de forma imperativa, lo previsto en los Títulos I y IV de la misma. Asimismo, los arrendamientos de vivienda se regirán por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido por el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por el Código Civil. Por su parte, los arrendamientos distintos del de vivienda, se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley y, supletoriamente, al Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por su parte, resulta de aplicación en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos ha sido reformada por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuyas modificaciones afectan a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 6 de marzo de 2019. Dicho Real Decreto-Ley fue convalidado por la Diputación Permanente del Congreso el 3 de abril de 2019 y sus modificaciones afectan a los contratos de arrendamiento de vivienda

celebrados a partir del 6 de marzo de 2019.

La citada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos incluye las siguientes modificaciones aplicables a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador es persona jurídica:

- (i) La ampliación del plazo mínimo de duración (obligatorio para el arrendador y voluntario para el arrendatario), que pasa a ser de 5 años si el arrendador es persona física y de 7 años si es persona jurídica; y el de prórroga tácita, que alcanzará un máximo de 3 años.
- (ii) La actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.
- (iii) Se prevé la subsistencia del arrendamiento en caso de ejecución hipotecaria o venta durante el plazo legal mínimo, sin necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- (iv) Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán siempre de cuenta del arrendador, cuando este sea persona jurídica.
- (v) Durante el plazo mínimo legal de duración del contrato (5 ó 7 años) no podrá actualizarse la fianza. Asimismo, en los contratos con duración conforme al plazo mínimo legal, la garantía adicional a la fianza que se pacte, en su caso, no podrá exceder de 2 mensualidades de renta.
- (vi) Se prevé expresamente la posibilidad de que la legislación sobre vivienda establezca un derecho de tanteo y retracto en favor de la administración competente, cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador en el mismo inmueble o se vendan a un mismo comprador la totalidad de los pisos o locales del inmueble.

Finalmente, como norma nacional, debe destacarse el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sin perjuicio de la regulación autonómica que corresponda, en cada caso, sobre esta materia.

Como consecuencia de la situación de crisis sanitaria derivada de la pandemia provocada por el COVID-19 desde el punto de vista legislativo se han adoptado, asimismo, una serie de medidas transitorias destinadas a proteger a los arrendatarios de vivienda que hayan devenido en situación de vulnerabilidad, en

este sentido destacamos el Real Decreto- ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en virtud de la cual se regulan, entre otras cuestiones:

- (i) soluciones de financiación y ayudas para personas y familias en situación de vulnerabilidad, destinadas al pago del arrendamiento de vivienda. La vigencia de las medidas se prevé hasta un mes después de la finalización del Primer Estado de Alarma, si bien algunas de las medidas que tengan previsto un plazo específico quedarán sujetas a tal plazo;
- (ii) la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional;
- (iii) prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. De modo que en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el 30 de septiembre de 2020, finalice el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de 6 meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes; y
- (iv) la posibilidad de aplicar una moratoria en el pago de la renta en el caso de que la persona arrendataria de un contrato de vivienda se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, cuando la arrendadora sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En desarrollo de esta normativa, se han aprobado asimismo las siguientes normas:

- (i) Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19;

- (ii) Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19; y
- (iii) Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. En virtud de esta norma, se regulan, entre otras cuestiones, especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

B. Derecho urbanístico

El desarrollo inmobiliario en España está sometido tanto a legislación de carácter estatal y autonómica, como a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico y restante regulación local (por ejemplo, las ordenanzas), lo que conlleva que las condiciones en las que se puede llevar a cabo dicho desarrollo dependen del área geográfica en que se ubique el suelo en cuestión.

En el ámbito estatal, las normas más relevantes que resultan de aplicación son: el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; supletoriamente el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los correspondientes reglamentos de desarrollo.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con nuestra Constitución, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas (artículos 148.1.3 de la Constitución Española y todos los estatutos de autonomía). En este sentido, las autoridades autonómicas son las competentes para la aprobación de normativa sobre ordenación del territorio, régimen del suelo y de aprobación de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, así como el régimen general aplicable en materia infractora.

Por su parte, la Administración local tiene asignada la potestad de planeamiento, es decir, la competencia de aprobación de instrumentos de planeamiento (si bien, en ocasiones, es necesaria la concurrencia de autoridades autonómicas tal y como acontece con la aprobación del planeamiento de carácter general), así como la de los instrumentos de desarrollo y/o ejecución y la concesión de los permisos

necesarios para la implantación de edificaciones y la puesta en marcha de actividades (sin perjuicio de que, en ocasiones, sean necesarios otros permisos de carácter estatal o autonómico). Con carácter general, el régimen específico aplicable a la tramitación de permisos se establece en cada una de las normativas locales (Ordenanzas) que se aprueban sobre la base de lo previsto en las respectivas legislaciones autonómicas. Los citados permisos, y la denominación de los mismos, suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

Adicionalmente, el desarrollo urbanístico requiere el análisis, por su posible aplicación, de otras regulaciones sectoriales complementarias tales como implantación de la actividad comercial, hotelera y de restauración. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes.

SECCIÓN 10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

10.1 Tendencias y cambios significativos

- a) Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, así como de los costes y precios de venta, desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del Documento de Registro Universal

En el apartado 5.2 de este Documento de Registro Universal se describe la evolución de los principales parámetros que caracterizan las tendencias del sector en el que QUABIT desarrolla su actividad.

El marco económico en el que el Grupo QUABIT desarrolla su actividad ha cambiado de forma dramática con la irrupción de la pandemia provocada por el COVID-19, lo que ha supuesto una modificación relevante en la tendencia del mercado y en el posicionamiento del Grupo QUABIT en el mismo.

Desde finales de 2015 hasta principios de 2020, la tendencia del mercado de la vivienda de primera residencia era de incremento en precios y en demanda, lo que se materializaba en un aumento en las transacciones. Sin embargo, la crisis mundial generada por la pandemia provocada por el COVID-19 ha producido cambios relevantes adversos en las condiciones políticas económicas generales de España y, en particular, en la demanda de vivienda, afectando negativamente a las actividades, a los resultados del Grupo QUABIT y a la situación financiera.

Este cambio de tendencia en España se ha puesto de manifiesto en las previsiones de PIB y desempleo para el año 2020 (caída del 18,5% y nivel del 19%, respectivamente según Funcas), con el consecuente efecto sobre la demanda de vivienda.

A efectos de adaptarse a este cambio de tendencia, el planteamiento del Grupo QUABIT fue posicionarse para este nuevo escenario de forma que se revisaron determinadas políticas y estrategias de negocio:

- *Inversiones en compra de suelo:* Se congelaron las compras de suelo, de forma que en el año 2020 el Grupo QUABIT se está limitando a materializar las inversiones comprometidas a 31 de diciembre de 2019, sin haber formalizado ningún otro compromiso.
 - *Proyectos en curso:* Se congeló el lanzamiento de algunas promociones previstas para el año 2020, de manera que la cartera de proyectos a 30 de junio de 2020 fue de 52 promociones y 3.636 viviendas.
 - *Otras inversiones:* No se realizaron otras inversiones (más allá de las relativas a los costes de ejecución de las promociones en comercialización y obra).
- b) Cualquier cambio significativo en los resultados financieros del Grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera hasta la fecha del Documento de Registro Universal, o proporciónese la oportuna declaración negativa

Como consecuencia de la situación generada por la pandemia del COVID-19, se han producido cambios significativos desde el 31 de diciembre de 2019 en la Cuenta de Resultados del Grupo QUABIT, que se materializaron fundamentalmente en (i) la disminución del EBITDA en relación con el primer semestre de 2019; y (ii) el efecto extraordinario de la provisión de deterioro de suelos en planeamiento por un importe de 37.600 miles de euros.

Para mayor detalle, véase el apartado 18 de este Documento de Registro Universal.

10.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del Emisor, por lo menos para el ejercicio actual

Los principales factores o incertidumbres que podrían tener una incidencia en las perspectivas de QUABIT son aquellos generados por la propagación a nivel mundial del COVID-19, tal y como se ha señalado en el apartado I "Factores de Riesgo", cuya evolución podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y situación financiera del Grupo QUABIT.

Ante esta situación, el Grupo QUABIT puso en marcha una serie de medidas que

están sometidas a continua revisión y actualización en función de las circunstancias concurrentes en cada momento, entre las que se incluyen:

- Monitorización de la situación y diseño de protocolos de actuación adaptados a las recomendaciones del Ministerio de Sanidad y autoridades competentes en España, con la voluntad de trabajar por la salud y el bienestar de todos y minimizar los efectos de la crisis en el negocio del Grupo. Se tomaron medidas preventivas especiales para asegurar las condiciones del trabajo presencial y se promovió el teletrabajo como medida de prevención y para facilitar la conciliación familiar.
- Comercialización online, implementando nuevas herramientas como la opción de pre-reservas online o el servicio de videollamadas. Adicionalmente, QUABIT se apoyó en un nuevo sistema de firma telemática de documentos con plena validez legal para tratar de normalizar las firmas de contratos y escrituraciones de la situación excepcional vivida durante el Primer Estado de Alarma. Asimismo, se otorgaron a los clientes aplazamientos de pago de cuotas de contratos de venta.
- Medidas sobre el empleo:
 - (i) Reducción del 20% del salario bruto a los miembros del Consejo de Administración de QUABIT.
 - (ii) Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) por causas productivas a consecuencia de la pandemia, que se hizo efectivo el 7 de mayo de 2020 y con una duración prevista hasta el 31 de diciembre de 2020. Este expediente afectó en su fase inicial a, aproximadamente, el 66% de la plantilla del negocio de promoción del Grupo QUABIT, 38 personas redujeron su jornada laboral entre un 50% y un 60% y 22 personas al 100%.
- Continuo análisis de los gastos de estructura del Grupo, de forma que, junto con las medidas anteriores, puedan obtenerse ahorros significativos en los mismos.
- Celebración telemática de la Junta General de Accionistas, con el fin de salvaguardar la salud de los accionistas, administradores, proveedores y demás personas que participan en la preparación y celebración de la Junta General. En consecuencia, la Junta General Ordinaria se celebró de forma telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes,

mediante conexión remota y retransmisión en directo a través de la página web corporativa de la Sociedad.

- Renegociación de las condiciones de las financiaciones de los principales acreedores financieros. Durante el mes de junio de 2020 se lograron fijar nuevas condiciones de las líneas otorgadas por los Fondos Avenue y en el mes de julio de 2020 se concretaron las condiciones en las que se atenderán los vencimientos de 2020 y 2021 de la financiación de SAREB, tal y como se describe en detalle en los apartados 5.3 y 8.3 de este Documento de Registro Universal.

En particular, QUABIT se ha visto afectado por estas circunstancias, viendo como caía su precio de cotización de cierre desde 0,509 euros por acción el 13 de marzo de 2020 hasta 0,320 euros el 29 de octubre de 2020, su precio más bajo.

Sobre la base de los últimos estados financieros publicados a 30 de junio de 2020, el impacto más relevante en la actividad del Grupo QUABIT como consecuencia de la crisis sanitaria se traduce en:

- Paralización de algunos proyectos de promociones cuyo lanzamiento comercial estaba previsto para el año 2020. Asimismo, se paralizaron 4 obras de edificación con ritmos bajos de comercialización que no permitían la obtención de la financiación a través de préstamo promotor.
- Retrasos en las tramitaciones administrativas y en los ritmos de ejecución de obras del resto de las promociones, que supuso un retraso de aproximadamente 3 meses sobre la planificación prevista, si bien se recuperó parcialmente en los meses posteriores a la finalización del Primer Estado de Alarma.
- Ralentización del ritmo de adquisición de suelo, que se limitó a perfeccionar parte de las operaciones que estaban comprometidas a 31 de diciembre de 2019, por un total de 14.347 metros cuadrados de techo ("m²t").
- Retraso de unos 2 meses y medio en la ejecución de obras que equivale una reducción de, aproximadamente, el 30% sobre la producción inicial prevista.

En una primera evaluación del impacto en los estados financieros, se procedió a registrar, a 31 de marzo de 2020, una provisión de deterioro de la cartera de suelo por un importe de 37,6 millones de euros. Esta provisión afectaba, principalmente, a la cartera de suelo en planeamiento, al ser el suelo que precisa de mayor

esfuerzo inversor y de un horizonte temporal de realización más prolongado, lo que hace que su valor razonable sea más sensible a la previsible retracción de la demanda. El Grupo QUABIT realizó una estimación interna, considerando el efecto de esa retracción de la demanda, en las variables clave de la valoración de mercado de dichos activos (tasa de retorno exigido y plazo de realización).

Ante la ausencia por el momento de un tratamiento eficaz contra el COVID-19, se desconoce el impacto que tendrá la crisis sanitaria desde un punto de vista económico y social y, en particular, en determinados sectores como el inmobiliario, más allá de la caída del PIB español registrada durante el primer semestre del año 2020.

SECCIÓN 11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

No se incluyen previsiones o estimaciones de beneficio en el sentido previsto en el apartado 11 del Anexo 1 del Reglamento Delegado (UE) nº 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo.

A los efectos oportunos, se hace constar que las estimaciones de beneficios publicadas en el hecho relevante de fecha 16 de mayo de 2019 relativo al Plan de Negocio 2018-2022 ya no son aplicables a la Sociedad.

SECCIÓN 12. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN

12.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el Emisor de las siguientes personas, con indicación de las principales actividades que desarrollan al margen del Emisor, cuando dichas actividades sean significativas con respecto a ese Emisor

a) Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión

Conforme al artículo 19 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de 3 y un máximo de 15 miembros. La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha de este Documento de Registro Universal, así como la condición de sus miembros de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo, designado por Grupo Rayet, S.A.U.	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente	Otros externos	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero	Ejecutivo, designado por Grupo Rayet, S.A.U.	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Claudia Pickholz	Consejera	Otros externos	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Simon Blaxland(*)	Consejero	Independiente	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Carmen Recio Ferrer(*)	Consejera	Independiente	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no consejero	-	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no consejera	-	Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid

(*) Nuevos consejeros nombrados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de julio de 2020.

El número de consejeros externos en el seno del Consejo es acorde con lo recomendado por el Código Unificado de Buen Gobierno, ya que suponen el 66,66% del total del Consejo (4 externos sobre 6 consejeros).

El Consejo de Administración de la Sociedad celebró un total de 11 sesiones en el año 2019 y un total de 11 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

A continuación, se incluye la información sobre el perfil y experiencia de cada uno de los miembros del Consejo de Administración:

- D. Félix Abánades López:** Presidente y Consejero Delegado de QUABIT, cursó estudios de Ciencias Económicas y Administración de Empresas por la Universidad de Alcalá de Henares (Madrid). Es Presidente y fundador de Grupo Rayet, S.A.U. y de las sociedades que integran el Grupo Rayet. Desde que en 1992 comprara Quabit Construcción, su nombre se relaciona directamente con el mundo empresarial y el desarrollo del negocio inmobiliario español de las últimas décadas. En 1994 crea Rayet Promoción y en 2002 aglutina todos los negocios en Grupo Rayet, holding empresarial consolidado en las áreas de Construcción, Promoción Inmobiliaria, Hoteles, Servicios y Medios de Comunicación. 6 años después, protagoniza la primera operación de consolidación dentro el sector y crea Afirma, fruto de la fusión de Rayet Promoción, Landscape, Astroc y otras 16 compañías. En 2010 presenta la nueva marca Quabit Inmobiliaria, compañía cotizada en la Bolsa española, y experta en Promoción Residencial, Gestión de Suelo, Patrimonio en Explotación y Gestión de Cooperativas y Comunidades.

- **D. Jorge Calvet Spinatsch**: Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE y MBA en Finanzas. Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Negocios, habiendo ocupado en los últimos años distintos puestos en entidades como UBS España, S.A., donde ocupó el cargo de Presidente y Consejero Delegado, y en Fortis Bank, donde fue Presidente para España y Portugal. Ha participado en varios Consejos de Administración, como Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (donde además fue el Presidente y Consejero Delegado) y en Orange, S.A., Consejo en el que sigue participando a la fecha de este Documento de Registro Universal. Socio fundador de Jenner Renewables, S.L.
- **D. Alberto Pérez Lejonagoitia**: Licenciado en Derecho y Diplomado en Ciencias Económicas por la Universidad de Deusto y MBA Internacional (Instituto de Empresa). Se incorporó a Grupo Rayet en el año 2000 y, desde entonces, ha sido entre otros cargos Director General Corporativo y Director General de Estrategia y Control. A la fecha de este Documento de Registro Universal es Director General de Grupo Rayet, S.A.U.
- **D^a. Claudia Pickholz**: Licenciada en Ciencias Económicas, MBA por Harvard Business School y BA por la Universidad de Rutgers. Ha desarrollado su carrera profesional en compañías multinacionales como Elsevier España, Eastman Kodak, Kodak, Johnson's Wax, Coca-Cola, ocupando puestos de dirección general con responsabilidades internacionales. Ocupa el cargo de consejera independiente, además de en la propia Sociedad, en Corporación Financiera Alba, S.A.
- **D. Simon Blaxland**: Licenciado en Inversión y Gestión Inmobiliaria (BSc in Estate Management) por Kingston University (Surrey, Reino Unido) y admitido como Chartered Surveyor desde 1990. Con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Inversión y empresas del sector, habiendo ocupado en su carrera distintos puestos en entidades como Knight Frank, Credit Commercial de France (ahora HSBC), Goldman Sachs, GE Real Estate, donde ocupó el cargo de country manager para España y Portugal, Exmoor Group, AEW Europe y la Socimi URO Property Holdings. Ha sido miembro de varios Consejos de Administración, como Deutsche Bank Iberia Value Added Sicav y Numulae S.A. SOCIMI (donde es accionista fundador y consejero).
- **D^a. Carmen Recio Ferrer**: Licenciada en Bioquímica por la Universidad Autónoma de Madrid, MBA por la Universidad de Houston y Doctora en Ciencias por la Universidad de Sevilla. Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de consultoría, telecomunicaciones y transformación digital, habiendo ocupado en su carrera distintos puestos en entidades como PWC, Grupo AON, donde fue Directora de Recursos Humanos

para España y Portugal, y el Grupo Orange – France Telecom, llegando al puesto de Directora General Corporativa y Secretaria General (donde además fue consejera, miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Secretaria General y del Consejo). Socia fundadora y presidente de Ekever Inversiones, S.L. Miembro del Consejo Ejecutivo de la AECC.

- **D. Miguel Ángel Melero Bowen**: Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster de Derecho de los Negocios en la Universidad Pompeu Fabra y Máster de Derecho Internacional (LL.M.) en la Universidad de Londres. Antes de incorporarse a QUABIT, desarrolló su carrera profesional en el despacho Cuatrecasas desde el año 1993 hasta 2017, donde llegó a ser socio de la firma en 2003, especializándose en el asesoramiento societario y mercantil a empresas españolas y multinacionales. Coordinó la apertura de la oficina del despacho en Casablanca entre 2006 y 2008, y dirigió la oficina de Nueva York de 2010 a 2014.
- **D^a. Nuria Díaz Sanz**: Licenciada en Derecho por la Universidad de Castilla La Mancha y Máster en Política Territorial y Urbanismo (especialidades de Planeamiento y Gestión Urbanística) por la Universidad Carlos III de Madrid. Desde abril de 2008 ocupa el puesto de Directora de Asesoría Jurídica de Quabit Inmobiliaria, S.A, asumiendo desde junio de 2010 la Vicesecretaría del Consejo de Administración. Hasta entonces y desde diciembre de 2000 trabajo en Grupo Rayet, S.A.U. y dirigió las áreas de Asesoría Jurídica y Urbanismo.

Comisión Ejecutiva y Comité de Dirección

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

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

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Félix Abánades López	Presidente	Ejecutivo
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Ejecutivo
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

Dado el reducido número de consejeros y la intención de que el personal de la alta

dirección asumiese funciones similares a las de la Comisión Ejecutiva, en octubre de 2018 se constituyó el Comité de Dirección, integrado por los miembros de la alta dirección.

Dicho Comité de Dirección se reúne quincenalmente y tiene encomendadas, entre otras cuestiones, la revisión del curso ordinario de los negocios, el control presupuestario y la aprobación de operaciones que no estén reservadas al Consejo de Administración.

Nombre	Cargo
D. Félix Abánades López	Consejero Delegado
D. Javier Prieto Ruiz	Director General
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Ejecutivo
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario General Jurídico y del Consejo

A los efectos oportunos, se hace constar que D. Alberto Pérez Lejonagoitia pertenece al Comité de Dirección desde el año 2020. El Comité de Dirección celebró un total de 19 sesiones en el año 2019 y un total de 28 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

A los efectos oportunos, se hace constar que el Comité de Dirección es un órgano interno permanente pero no es una comisión del Consejo de Administración.

Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones y de Responsabilidad Social Corporativa

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

Las funciones de estas 2 comisiones se detallan en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que fue modificado y actualizado por última vez en el mes de junio de 2019.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad cuenta con 2 comisiones separadas con funciones y competencias independientes.

En concreto, el Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, compuestas por los siguientes miembros:

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Simon Blaxland	Presidente	Independiente
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Otros externos
D ^a . Carmen Recio Ferrer	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D ^a . Carmen Recio Ferrer	Presidenta	Independiente
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Otros externos
D. Simon Blaxland	Vocal	Independiente
D ^a . Claudia Pickholz	Vocal	Otros externos
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

A los efectos oportunos, se hace constar que en la reunión del Consejo de Administración de QUABIT celebrada el 16 de septiembre de 2020 se acordó la incorporación a la Sociedad con funciones ejecutivas del consejero D. Alberto Pérez Lejonagoitia, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Como consecuencia de dicha incorporación, la categoría D. Alberto Pérez Lejonagoitia cambió de "dominical" a "ejecutivo" por pasar a desempeñar funciones de dirección en la Sociedad. Asimismo, D. Alberto Pérez Lejonagoitia dejó de pertenecer, en su condición de vocal, a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, que pasó a desempeñar el consejero "otros externos" D. Jorge Calvet Spinatsch. Por otra parte, D^a Claudia Pickholz, nombrada como

miembro de la Comisión de Auditoría en la misma reunión del Consejo de Administración de QUABIT en sustitución de D. Alberto Pérez Lejonagoitia, presentó su renuncia el 15 de octubre de 2020 a efectos de que la composición de la Comisión cumpliera escrupulosamente con la literalidad del artículo 529 *quaterdecies* de la Ley de Sociedades de Capital.

En el apartado 14.3 siguiente de este Documento de Registro Universal se incluye un detalle de las funciones de estas Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones junto con sus correspondientes normas de funcionamiento.

La Comisión de Auditoría celebró un total de 8 sesiones en el año 2019 y un total de 8 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebró 9 sesiones en el año 2019 y un total de 5 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

En el mes de marzo de 2015, la Sociedad nombró a D. Jorge Calvet Spinatsch como Consejero Coordinador, a los efectos previstos en el artículo 529 septies de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad cuenta también con una Comisión de Responsabilidad Social Corporativa, presidida por la consejera independiente D^a Claudia Pickholz, y en la que participan como vocales las personas que en cada momento ostenten la Dirección General de Negocios, la Dirección de Recursos Humanos, la Dirección de Comunicación y la Dirección de Relación con Inversores.

En el apartado 14.3 siguiente de este Documento de Registro Universal se incluye un detalle de las funciones de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa, cuyo reglamento interno de funcionamiento se aprobó el 26 de junio de 2019. Se hace constar que la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa es un órgano interno permanente pero no es una comisión del Consejo de Administración.

Comisión de Responsabilidad Social Corporativa

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D ^a . Claudia Pickholz	Presidenta	Consejera (Otros externos)
D. Javier Prieto Ruiz	Vocal	Director General
D. Joaquín Jóven Martínez	Vocal	Director de Organización y RR.HH.
D ^a . Susana Gutiérrez García	Vocal	Directora de Marketing y Comunicación
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	Vocal	Director de Relaciones con Inversores
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa celebró un total de 3 sesiones

en el año 2019 y 3 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

b) Socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones

No aplicable al tratarse de una sociedad anónima.

c) Fundadores, si han transcurrido menos de 5 años desde la fecha de constitución del Emisor

No aplicable al haberse constituido la Sociedad hace más de 5 años.

d) Cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el Emisor posee las cualificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del Emisor

La Sociedad entiende por alta dirección los directivos de la Sociedad que se incluyen a continuación y quienes reportan directamente al Consejo de Administración, así como el propio Consejero Delegado.

Nombre	Cargo	Nombramiento
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Febrero 2008
D. Javier Prieto Ruiz	Director General	Septiembre 2010
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario General Jurídico y del Consejo de Administración	Julio 2017
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Ejecutivo	Septiembre 2020

A continuación, se incluye la información sobre el perfil y experiencia de D. Javier Prieto Ruiz que, además de D. Félix Abánades López y D. Miguel Ángel Melero Bowen, es miembro de la alta dirección. El perfil y experiencia de los citados otros 2 miembros se detalla en el apartado 12.1 de este Documento de Registro Universal:

- **D. Javier Prieto Ruiz:** Ingeniero de Caminos Canales y Puertos especialidad en cálculo de Cimientos y Estructuras. Toda su carrera profesional ha estado vinculada al sector inmobiliario. Desde septiembre de 2010 ocupa el puesto de Director General de Negocio de QUABIT. Desde 2008, año de su incorporación a QUABIT, ha ocupado diferentes cargos en el área de negocio dentro de la compañía. La empresa en la que trabajó anteriormente fue Urbis que pasado un tiempo pasaría a llamarse Reyal Urbis, donde llegó a ocupar posiciones como Delegado de Baleares y posteriormente Delegado de Aragón, Navarra y La Rioja en su etapa en Urbis y Delegado de Madrid (en las que se incluye la zona Norte y Oeste de la CAM, y el municipio de Madrid) tanto en Urbis como cuando pasó a ser Reyal Urbis.

Dirección profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Calle Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid.

e) Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de esas personas

No existe relación familiar alguna entre las personas a las que se ha hecho referencia entre consejeros y alta dirección.

f) En el caso de cada uno de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor y de las personas descritas en los puntos b) y d), datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de esas personas, además de la siguiente información

Nombres de todas las empresas y asociaciones de las que esas personas hayan sido, en cualquier momento durante los 5 años anteriores, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si la persona de que se trate sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación en derechos de voto	Cargo o funciones
D. Félix Abánades López	Restablo Inversiones, S.L.U.	NO	100%	Administrador Único (cargo vigente)
	Alvear Project, S.A. Claudio Coello 67, S.L.	NO	-	Fue Presidente del Directorio
		NO	100% indirecta	Administrador Único (cargo vigente)
	Grupo Rayet, S.A.U.	NO	100% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único, Restablo Inversiones, S.L.U.
	Rayet, S.A.	NO	-	Fue Presidente del Directorio
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	95% indirecta	Fue Administrador Único
	Selenza Real Estate, S.L.	NO	20%	Fue Presidente y consejero
	Actividades y Desarrollos G55, S.L.	NO	-	Fue consejero y Vicepresidente
	Rayet Medio Ambiente, S.L.	NO	95,49% indirecta	-
	Rayet Geriátricos, S.L.U.	NO	100% indirecta	Administrador Único (cargo vigente)
	Finca Cuevas Minadas, S.L.U.	NO	100% indirecta	Administrador Único (cargo vigente)
	Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	NO	100% indirecta	Administrador mancomunado (cargo vigente)
	Rayet Hoteles, S.L. en Liquidación	NO	0,001% 99,99% indirecta	Fue Administrador Único
	La Esquina de Alvear,	NO	-	Fue Representante persona física

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación en derechos de voto	Cargo o funciones
	S.L. Afirma Grupo Inmobiliario Ru, S.R.L.	NO	100% indirecta	del Administrador Único Fue Representante persona física del Administrador Único, Grupo Rayet, S.A.U.
	Parque las Cañas, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	SI	20,16% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Bulwin Investments, S.A.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Quality Homes, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Finance, S.A.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Quabit el Vado, S.L.U.	SI	18,70% indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Palmacés, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Veleta, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Aneto, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Premier, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Sant Feliu, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Casares, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación en derechos de voto	Cargo o funciones
	Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit SUP-R6, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Alcarria, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Corredor Henares, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Distrito Centro, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Hortaleza, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Sureste, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Remate, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Moncloa, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	SI	20,31% directa e indirecta	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit	SI	20,31%	Es Representante persona física

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación en derechos de voto	Cargo o funciones
	Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.		directa e indirecta	del Administrador Único
	Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Málaga, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Sur, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Norte, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Almanzor, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Teide, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Peñalara, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	SI	18,70%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Alovera, S.L.U.	SI	18,70%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	SI	18,70%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	SI	20,31%	Es Representante persona física del Administrador Único

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación en derechos de voto	Cargo o funciones
	Panglao Investments, S.L.U.	SI	indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	B2R Propotech, S.L.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Finance Assets, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Style Living Gestión, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Bonaire, S.L.	SI	indirecta 12,38%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Construcción, S.A.	SI	16,85%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Gregal, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Poniente, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Siroco, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Terral, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Mistral, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Cierzo, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
	Quabit Tramontana, S.L.U.	SI	directa e indirecta 20,31%	Representante persona física del Administrador Único
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Global Henares, S.L.	NO	-	Representante persona física del Administrador Único (cargo vigente)
	Editorial Nueva Alcarria, S.A.	NO	-	Consejero (cargo vigente)
	Aeropuertos Ejecutivos de Madrid, S.L.	NO	-	Consejero (cargo vigente)

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación en derechos de voto	Cargo o funciones
	Dubai Sociedad Inversora Hotelera, S.L.	NO	-	Consejero (cargo vigente)
	Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	NO	-	Administrador Mancomunado (cargo vigente)
	Quabit Construcción, S.A.	SI	3,32%	Representante persona física del Administrador Único persona jurídica (cargo vigente)
	Rayet Hoteles, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue consejero
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	-	Representante persona física del Administrador Único persona jurídica (cargo vigente)
	Rayet Geriátricos, S.L.U.	NO	-	Fue consejero
	Centro de Mayores Guadalajara, S.L.	NO	-	Fue representante persona física del Administrador Único
	Global Castilla La Mancha, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue consejero
	Información y Comunicación Global, S.L. en Liquidación	NO	-	Fue representante persona física del Administrador Único
	Claudio Coello 67, S.L.	NO	-	Fue consejero
D. Jorge Calvet Spinatsch	Orange España, S.A. (antes, France Télécom España, S.A.)	NO		Fue Administrador Mancomunado
	Jenner Renewables, S.L.	NO	60%	Fue consejero
	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.	NO	-	Administrador Único (cargo vigente)
				Fue Presidente y Consejero Delegado
D^a. Claudia Pickholz	The Continuity Company, S.A.	NO	-	Fue Directora General
	Elsevier España, S.L.	NO	-	Fue Directora General
	Corporación Financiera Alba, S.A.	NO	-	Fue Directora General
D. Simon Blaxland	URO Property Holdings SOCIMI, S.A.	NO		Consejera independiente (cargo vigente)
				Consejero Delegado (cargo vigente)
D^a. Carmen Recio Ferrer	Ekever Inversiones, S.L.	NO	100%	Administrador Solidario (cargo vigente)
D. Javier Prieto Ruiz	Residencial Golf Mar, S.L., en liquidación	NO		Fue representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
	Reyal Landscape, S.L.	NO	-	Fue Consejero
	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Único
	Alboraya Marina Nova, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero

Nombre	Nombre sociedad	Sociedad del Grupo	Participación en derechos de voto	Cargo o funciones
	Landscape Corsán, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Mancomunado
	Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Masía de Monte Sano, S.L.	SI	-	Es representante persona física del consejero
	Parque las Cañas, S.L.U.	SI	-	Fue representante persona física del Administrador Único
	Programas Actuación Baleares, S.L.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Mancomunado
	Residencial Nuevo Levante, S.L.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Único
	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Fue consejero
	El Balcón de las Cañas, S.L.U.	SI	-	Es representante persona física del Administrador Único
	Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	NO	-	Fue representante persona física del consejero
	Landscape Gestión de Activos, S.L.	NO	-	Fue representante persona física del consejero
	Nova Panorámica, S.L.	NO	-	Fue representante persona física del consejero
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Disruptive Concepts, S.L.	NO	100%	Administrador Único

- g) Datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos, liquidación o empresa sometida a administración judicial con respecto a las personas contempladas en las letras a) y d), que actuaran en una o varias de esas capacidades durante al menos los 5 años anteriores

Se hace constar que D. Félix Abánades López fue administrador único -habiendo cesado en su cargo en fecha 17 de julio de 2017-, y es el titular último a través de la sociedad Restablo Inversiones, S.L.U., de Grupo Rayet, S.A.U., cuya declaración de firmeza del concurso es de 9 de febrero de 2016, conforme a la diligencia de ordenación del Juzgado de lo Mercantil a la que ha tenido acceso QUABIT.

Se hace constar que el alto directivo de la Sociedad, D. Javier Prieto Ruiz, fue el representante persona física de El Balcón de las Cañas, S.L.U. como consejera en los órganos de administración de las sociedades participadas Nova Panorámica, S.L. y Landscape Gestión de Activos, S.L., compañías que fueron declaradas en concurso de acreedores. El concurso de acreedores de la sociedad Nova Panorámica, S.L. finalizó a principios del ejercicio 2018. El concurso de acreedores

de Landscape Gestión de Activos, S.L. finalizó en el mes de septiembre de 2019.

Asimismo, las sociedades Global Castilla La Mancha, S.L. e Información y Comunicación Global, S.L. se encuentran en liquidación y ha sido solicitada la liquidación para Rayet Hoteles, S.L. D. Alberto Pérez Lejonagoitia fue representante persona física del Administrador Único y consejero de Global Castilla La Mancha, S.L. y de Información y Comunicación Global, S.L.

- h) Datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales designados) y si esas personas han sido inhabilitadas alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los 5 años anteriores.

La Sociedad declara que no se han producido condenas por delitos de fraude e incriminaciones públicas o sanciones en los últimos 5 años a ninguna de las personas mencionadas en el apartado 12.1 de este Documento de Registro Universal.

12.2 Conflictos de interés de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección

- a) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 12.1 con el Emisor y sus intereses privados y/u otros deberes

Excepto lo previsto más abajo, durante el periodo comprendido por la información financiera histórica y hasta la fecha de este Documento de Registro Universal, no se han advertido otras situaciones de conflictos de interés en que se encuentren ninguna de las personas mencionadas en el apartado 12.1 anterior que pudieran afectar al desempeño del cargo, según lo establecido en el vigente artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Conflictos de interés durante el ejercicio 2020

El 23 de julio de 2020 se aprobó por la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración de la Sociedad la operación vinculada consistente en la aceptación por QUABIT de la solicitud de adhesión a la propuesta de modificación del convenio concursal vigente entre Grupo Rayet, S.A.U. y sus acreedores, conforme a lo permitido por el Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril (Capítulo II artículos 8 a 17, ambos inclusive), aprobado con motivo del Primer Estado de Alarma provocado por la crisis sanitaria del COVID-19.

Dicho Real Decreto-Ley permite que, dentro del año siguiente a contar desde la fecha en que quedase sin efecto el Primer Estado de Alarma, el concursado pueda presentar propuesta de modificación del convenio que se encuentre en período de cumplimiento. La Sociedad acordó la adhesión en una primera alternativa de quita del 70% y un aplazamiento a 6 años, de forma que los pagos de la parte subsistente se efectúen en los últimos 3 años de duración del convenio, a razón de 10%, 15% y 75% entre 2024, 2025 y 2026. Esta adhesión traía causa de la acordada por la Sociedad con motivo de la propuesta de convenio concursal entre Grupo Rayet, S.A.U. y sus acreedores planteada en el año 2014. En la medida en que el valor en libros de la cuenta a cobrar a Grupo Rayet, S.A.U. que QUABIT tiene registrado en su balance es de 2.820.702 euros, la adhesión de QUABIT le supondrá una pérdida de 1.974.491 euros.

El 16 de septiembre de 2020 se aprobó por la Comisión de Auditoría y por el Consejo de Administración de la Sociedad, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la operación vinculada relativa a la incorporación de D. Alberto Pérez Lejonagoitia como Director Financiero Corporativo, ya que a la fecha de este Documento de Registro Universal D. Alberto Pérez continúa dedicando un 10% de su jornada laboral a la sociedad Restablo Inversiones, S.L.U., matriz de Grupo Rayet, S.A.U., ambas accionistas significativos de la Sociedad.

Conflictos de interés durante el ejercicio 2019

Los conflictos de interés en los que se encontraron los consejeros D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia durante el ejercicio 2019, fueron los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Rayet Construcción, S.A.	Construcción	Adjudicación de una obra por parte de la sociedad Quabit Aneto, S.L. en el Sector II-1 "Las Suertes" en el término municipal de Alovera (Guadalajara).
Grupo Rayet, S.A.	Inmobiliaria	Análisis y aprobación de un contrato marco de operaciones vinculadas a suscribir con el accionista de referencia de la compañía.
Grupo Rayet, S.A.	Inmobiliaria	Constitución de una sociedad participada conjuntamente, denominada Quabit Bonaire, S.L., entre las sociedades Quabit Alovera, S.L. y Grupo Rayet, S.A.
Rayet Construcción, S.A.	Construcción	Adjudicación de una obra por parte de la sociedad Quabit Alovera, S.L. en el Sector I-15 en el término municipal de Alovera (Guadalajara).
Grupo Rayet, S.A.	Inmobiliaria	Operación de integración de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A. en el grupo de sociedades de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Las actividades que generaron situaciones de conflictos de interés que se indican en

el cuadro anterior, junto con relaciones comerciales preexistentes, supusieron la realización durante el año 2019 de transacciones entre sociedades de Grupo QUABIT y sociedades del Grupo Rayet, S.A.U., totalizan 38.161 miles de euros. En el apartado 17 de este Documento de Registro Universal se detallan estas transacciones desglosando este importe entre las distintas naturalezas de las transacciones.

No ha habido conflictos de interés en los que se encontraran los miembros de alta dirección durante el ejercicio 2019.

Conflictos de interés durante el ejercicio 2018

Los conflictos de interés en los que se han encontrado los consejeros D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia durante el ejercicio 2018, fueron los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Grupo Rayet, S.A.U.	Compra y canje de suelos por acciones	Análisis de las consecuencias para la Sociedad derivadas de la aplicación del régimen especial de neutralidad fiscal a la aportación de suelos de Alovera por Grupo Rayet, S.A.U.
Grupo Rayet, S.A.U.	Compra y canje de suelos por acciones	Adquisición de la parcela M23.3 de Alovera en el marco de la operación de aportación de suelos de Alovera por Grupo Rayet, S.A.U. a fin de completar los compromisos de aportación asumidos con las entidades financiadoras.
		Selección de empresa constructora para las siguientes obras a ejecutar por filiales de la Sociedad:
		<ul style="list-style-type: none"> - Obra en Parcela RC-16, Sector Nuevo Aguas Vivas, consistente en la edificación de 196 viviendas de VPO con garajes, trasteros, comerciales, piscina y urbanización en la parcela RC-16 del Sector Nuevo Aguas Vivas (Guadalajara), por parte de la sociedad "Quabit Aguas Vivas, S.L". - Obra en Parcela M-14 del Sector II-1 de Alovera (Guadalajara) consistente en la edificación de 76 viviendas con garajes, trasteros, comerciales, piscina y urbanización en la parcela M-14 del Sector II-1 de Alovera (Guadalajara), por parte de la sociedad "Quabit Veleta, S.L". - Obra en Parcelas GR2 y VUH-1 del Sector 9 de Torrejón de Velasco (Madrid) consistente en la edificación de 51+45 viviendas plurifamiliares con piscina en la parcela GR-2 y 11 viviendas unifamiliares en parcela VUH-1 del Sector 9 de Torrejón de Velasco (Madrid) por parte de las sociedades "Quabit Torrejón VP Fase I, S.L.U", "Quabit Torrejón VP Fase II, S.L.U" y "Quabit Peñuela VL Fase I, S.L.U." - Obra en Parcela VC7, Sector SUR-R6 de Azuqueca
Rayet Construcción, S.A.	Contratación de obras y construcciones	

		<p>consistente en la edificación de 86 viviendas en Bloque, locales comerciales, garajes y trasteros que se quiere llevar a cabo sobre la parcela VC7, Sector SUR-R6 de Azuqueca, denominada "Quabit Residencial XXI", por parte de la sociedad "Global Quabit Azuqueca, S.L".</p> <p>- Obra en Parcela MB-12, Sector SP-05 de Guadalajara consistente en la edificación de 38 viviendas plurifamiliares que se quiere llevar a cabo sobre la parcela MB-12, Sector SP-05 de Guadalajara, denominada "Quabit Style II", por parte de la sociedad "Global Quabit Norte, S.L."</p>
Grupo Rayet, S.A.U.	Responsabilidad Social Corporativa	Aportación de fondos a la Fundación Apadrina un Árbol (en la que son patronos una fundación y 2 empresas vinculadas a D. Félix Abánades López) para financiar la reactivación de un centro el Centro de Recuperación de Fauna Silvestre en Guadalajara.

En el apartado 17 de este Documento de Registro Universal se detallan las relaciones de índole comercial o contractual entre los titulares de participaciones significativas y QUABIT o su Grupo durante el ejercicio 2018.

Durante el ejercicio 2018 no hubo conflictos de interés en los que se encontraran los miembros de alta dirección.

Conflictos de interés durante el ejercicio 2017

Los conflictos de interés en los que se han encontrado los consejeros D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia durante el ejercicio 2017, fueron 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. El presupuesto total de la obra ascendió a 3.611 miles de euros.
Rayet Medioambiente, S.L.	Contratación de tareas de reparación en obra terminada	Contratación por parte de la Sociedad de los servicios de la empresa Rayet Medioambiente, S.L., para reparar las deficiencias a las que resultó condenada la compañía – consistentes, sobre todo en humedades y fisuras- que aquejaban al edificio ubicado en la calle Fresneda nº 12-14 de Guadalajara. El coste total de los trabajos en 2017 ascendió a 79 miles de euros.
Grupo Rayet, S.A.U.	Compra de suelos	Adquisición por parte de la Sociedad de 2 parcelas propiedad de Grupo Rayet, S.A.U. en el Sector I-15, en concreto las parcelas M14 y U9 de Alovera (Guadalajara). El importe de la transacción ascendió a 3.895 miles de euros.

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

En el apartado 17 de este Documento de Registro Universal se detallan las relaciones de índole comercial o contractual entre los titulares de participaciones significativas y QUABIT o su Grupo durante el ejercicio 2017.

Por su parte, en el ejercicio 2017, el único conflicto interés en el que se encontró la alta dirección durante el ejercicio 2017, fue el siguiente:

Alto Directivo	Conflicto
D. Javier M. Prieto Ruiz	Selección por parte de la Sociedad del valorador de los activos de la compañía para el ejercicio 2017, donde un pariente de segundo grado de consanguinidad ocupaba un cargo de relevancia.

Finalmente, se hace constar que el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 27.2.c) regula el deber de los consejeros de abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Asimismo, el citado Reglamento en su artículo 28 establece que el consejero deberá abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
- b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.

- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, ponga al administrador en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Todo ello será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero.

En todo caso, los administradores deberán comunicar a los otros administradores y, en su caso, al consejo de administración, o a la junta general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la memoria.

- b) Cualquier acuerdo o entendimiento con los principales accionistas, clientes, proveedores u otros, en virtud del cual cualquiera de las personas mencionadas en el punto 12.1 haya sido designada miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o de la alta dirección

No existen acuerdos o entendimientos con los principales accionistas, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales se hayan designado las personas mencionadas en el apartado 12.1 de este Documento de Registro Universal, salvo D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia, quienes han sido designados a propuesta del Grupo Rayet, S.A.U.

- c) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 12.1 sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del Emisor

No existen restricciones a la enajenación de acciones de la Sociedad por parte de los miembros de su Consejo de Administración o por la alta dirección más allá de las derivadas de las normas de conducta en los mercados de valores que resultan de aplicación y, más concretamente, de las disposiciones recogidas en el apartado 4 del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad, en virtud del cual los miembros de su Consejo de Administración y la alta dirección no llevarán a cabo ninguna operación por su cuenta ni por cuenta de un tercero, directa o indirectamente, en relación con acciones o instrumentos de deuda de la Sociedad, o con instrumentos derivados u otros instrumentos financieros vinculados, durante un período limitado de 30 días naturales antes de la publicación de un informe financiero intermedio o de un informe anual que la Sociedad deba publicar de conformidad con lo previsto en la ley aplicable.

SECCIÓN 13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES

13.1 Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o diferidos) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el Emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquiera de esas personas al Emisor y sus filiales

a) Miembros del Consejo de Administración

El vigente artículo 22º de los Estatutos Sociales establece el siguiente régimen de remuneración para los consejeros:

“El cargo de consejero en su condición de tal será retribuido. La Junta General determinará la retribución total máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales, que será una cantidad alzada determinada por la Junta General de Accionistas con carácter anual.

Las cantidades correspondientes a cada consejero podrán ser libremente distribuidas por el Consejo de Administración en función de los criterios que el propio Consejo determine dentro de los límites aprobados por la Junta General de Accionistas.

Expresamente se autoriza a que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o de alguno de los miembros del órgano de Administración, consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas, o de otros valores que den derecho a la obtención de acciones, o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia Sociedad, como de su sociedad dominante, o de otras sociedades del grupo de sociedades de la propia Sociedad o de su sociedad dominante. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las

cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El consejero en cuestión no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato.

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

Por su parte, el artículo 5.5 i) del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo en pleno se reserva la competencia de aprobar, entre otras cuestiones, la retribución de los consejeros y de los miembros de alta dirección.

Por otro lado, respecto a la política de remuneraciones para los años 2018, 2019 y 2020, en el Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros se establece lo siguiente:

*“En el mes de mayo de 2017 se aprobó por los órganos de gobierno de la compañía la nueva política de remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad (en adelante “la **Política de Remuneraciones**”). Dicha Política de Remuneraciones fue aprobada por los accionistas en la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el 28 de junio de 2017. Se resume a continuación el contenido básico de la misma.*

1. PRINCIPIOS GENERALES DE LA POLÍTICA DE REMUNERACIONES

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

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

- *La creación de valor a largo plazo.*
- *Atraer, formar, promover, y retener a los mejores profesionales en su ámbito de actividad, recompensando la trayectoria profesional y la asunción de responsabilidad de sus empleados.*
- *Recompensar la consecución de resultados basados en una asunción*

prudente y responsable de riesgos.

- *Contar con referencias de mercado a través de análisis realizados por compañías de reconocido prestigio líderes en el sector de consultoría de compensación.*

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

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

- *El número y la tipología de indicadores utilizados para el cálculo de la retribución variable, así como la posibilidad de diferimiento en el pago de la retribución variable en determinadas circunstancias.*
- *La posibilidad de fijar indicadores plurianuales en la determinación de la retribución variable y con ello reforzar la evaluación de los resultados a largo plazo.*
- *La posibilidad de reducir, no abonar o rescatar retribuciones variables cuya percepción se encuentre diferida y sujeta indicadores plurianuales cuando se produzcan determinadas circunstancias con anterioridad a la fecha de abono ("claw back" y "clausulas malus").*

2. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE QUABIT

*La Política de Remuneraciones de Quabit para los miembros de su Consejo de Administración, de conformidad con la normativa vigente, distingue entre el sistema retributivo de los consejeros en su condición de tales (en adelante, "**Consejeros no Ejecutivos**") y el de los consejeros ejecutivos (en adelante, "**Consejeros Ejecutivos**").*

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

- *una retribución fija, que tiene en cuenta el nivel de responsabilidad de sus funciones, velando porque sea competitiva con la aplicada en funciones equivalentes en el conjunto de las principales promotoras españolas, y que constituye una parte relevante de su compensación total; y*
- *una retribución variable cuya cuantía está determinada sobre la base de objetivos vinculados con los resultados de la Sociedad, el desempeño de sus funciones y la generación de valor, tanto a corto y medio plazo como a largo plazo.*

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

- *una retribución fija anual por desempeñar el cargo de consejero;*
- *una cuantía adicional por desempeñar cargos de miembros de las diferentes Comisiones; y*
- *una cuantía adicional como ponderación adicional a la dedicación requerida por ejercicio de la función de Presidente de cada Comisión.*

Expresamente se autoriza a que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o alguno de los Consejeros Ejecutivos consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas, o de valores que den derecho a la obtención de acciones, o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia Sociedad, como de otras sociedades del grupo de la propia Sociedad. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital”.

De acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros vigente para los años 2018, 2019 y 2020, en relación con el importe y la naturaleza de los componentes fijos abonados a los miembros del Consejo de Administración, se establecieron las siguientes cantidades fijas brutas anuales durante el ejercicio 2019:

“Presidente: 250.000 euros/año

Vicepresidente: 110.000 euros/año

Consejeros Independientes: 66.000 euros/año

*Pertenencia a la Comisión: 33.000 euros/año
Presidencia de la Comisión: 33.000 euros/año (*)
Consejeros dominicales: 33.000 euros/año (**)
Consejero coordinador: 33.000 euros/año (***)*

() Sólo se cobra por presidir o pertenecer a una comisión con independencia de a cuantas comisiones se pertenezca o se presida (tampoco se duplica el adicional en caso de presidencia de comisión).*

*(**) Los consejeros dominicales no perciben retribución adicional por pertenencia o presidencia de comisión.*

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

El cargo de Consejero Delegado contempla (i) una retribución fija anual de 500.000 euros/año, (ii) una retribución variable anual entre 400.000 y 600.000 euros/año, atendiendo al cumplimiento de los objetivos y la evaluación del desempeño realizada con carácter anual, y (iii) una retribución variable plurianual consistente en la participación en el Plan de Incentivos. Los componentes fijos que serán devengados por el desempeño de funciones de alta dirección se circunscriben al Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad que, de acuerdo con su contrato y con la Política de Remuneraciones del período 2018 a 2020, ascienden a 750.000 euros/año como resultado de hacer compatible la remuneración de 250.000 euros/año correspondiente al Presidente del Consejo con la de 500.000 euros/año correspondiente al Consejero Delegado.

La Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 2019 aprobó una retribución máxima de hasta 1.200.000 de euros para el ejercicio 2019 entre los miembros del Consejo de Administración, en su condición de tales, de conformidad con los criterios que el propio Consejo acuerde.

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

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

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

compañía.”

Asimismo, y de conformidad con la política de remuneraciones de los consejeros 2018-2020, está previsto que las remuneraciones variables no varíen mientras el Consejo de Administración no acuerde actualizarlas, dándose cuenta tales actualizaciones, en su caso, en el correspondiente Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros que se presentará a la consideración de la Junta General conforme al artículo 541 de la Ley de Sociedades de Capital. En cualquier caso, conforme a lo previsto en la otra información relevante publicada por la Sociedad el 30 de abril de 2020, los miembros del Consejo de Administración acordaron la reducción del 20% de su remuneración bruta desde el mes de abril de 2020.

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2019 por los miembros del Consejo de Administración (por todos los conceptos):

(En miles de euros)

Retribución fija	1.057
Retribución variable	296
Total remuneración	1.353

A continuación, se incluye un detalle de las retribuciones del año 2019:

(En miles de euros)

Consejero	Retribución fija	Retribución variable a corto plazo	Remuneración por pertenencia a Comisión	Otros	Total 2019
Félix Abánades López	750	296	-	-	1.046
Jorge Calvet Spinatsch	110	-	33	16	159
Claudia Pickholz	66	-	33	-	99
Alberto Pérez Lejonagoitia	33	-	-	16	49
Total	959	296	66	32	1.353

A continuación, se incluye un detalle de las retribuciones del primer semestre del año 2020:

(En miles de euros)

Consejero	Retribución fija	Retribución variable a corto plazo	Remuneración por pertenencia a Comisión	Otros	Total primer semestre 2020
Félix Abánades López	316,7	-	-	-	316,7
Jorge Calvet Spinatsch	51,3	-	15,4	7,7	74,4
Claudia Pickholz	30,8	-	15,4	-	46,2
Alberto Pérez Lejonagoitia	15,4	-	-	17,6	33
Total	414,2	-	30,8	25,3	470,3

A la fecha de este Documento de Registro Universal, los consejeros de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración en especie, a excepción del Consejero

Delegado que tiene a su disposición profesional un vehículo asegurado a todo riesgo y otros beneficios sociales de escasa materialidad (tales como ADSL, seguro de enfermedad y renting de vehículos).

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

La cuantía de la remuneración fija percibida por cada uno de los miembros del Consejo de Administración es distinta al distribuirse entre los mismos en función de los cargos desempeñados y la pertenencia a la presidencia de comisiones.

Todas las remuneraciones del Consejo de Administración se amparan en los acuerdos de la Junta General de Accionistas de la Sociedad adoptados el 30 de junio de 2015, el 14 de abril de 2016, el 28 de junio de 2017, el 28 de junio de 2018 y el 27 de junio de 2019, en los que se estableció una retribución máxima para los consejeros en su condición de tales (excluyendo, en consecuencia, la retribución del Consejero Delegado) de hasta 1.200 miles de euros, para los ejercicios 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, respectivamente.

Los consejeros no recibieron en 2019 remuneración alguna del resto de las sociedades del Grupo.

A los efectos oportunos, se hace constar que en el año 2020 concluye el periodo de 3 años de vigencia de la actual política de remuneraciones (vigente para los ejercicios 2018, 2019 y 2020), la cual fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017. Por ello, el 30 de julio de 2020 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una nueva política de remuneraciones del Consejo de Administración correspondiente al periodo 2021, 2022 y 2023. Dicha política fue objeto del preceptivo informe específico de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el que se incluyó la motivación específica de su contenido.

La política de remuneraciones aprobada para los años 2021, 2022 y 2023, más allá de prever la remuneración para los consejeros "otros externos", no altera sustancialmente los términos de la política vigente. En particular, se aprobaron las siguientes cantidades brutas anuales como componentes fijos abonados a consejeros no ejecutivos, destacando que el sueldo bruto del Vicepresidente del Consejo de Administración se ha visto reducido en un 20%, esto es, de 110.000 euros, según la política de remuneraciones aprobada para los años 2018, 2019 y 2020, a 88.000 euros, según la nueva política de remuneraciones aprobada para los años 2021, 2022 y 2023.

<i>(En euros)</i>	Consejo de Administración	Comisiones
Presidente	250.000	33.000
Vicepresidente	88.000	-
Consejeros independientes	66.000	33.000
Consejeros otros externos	44.000	20.000
Consejeros Dominicales	33.000	33.000
Consejero Coordinador	16.000	-

Como novedad respecto a la política retributiva seguida hasta la fecha en la Sociedad, se prevé la posible integración de los consejeros ejecutivos en un sistema alternativo de pensiones, consistente en un complemento voluntario de jubilación por un importe a determinar por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones con el máximo equivalente a un 30% de la retribución total, fija y variable, que les corresponderá percibir en cada ejercicio. Dicho complemento de la pensión será pagadero a elección del consejero, en el año en que se produzca la jubilación o de forma diferida de acuerdo con la legalidad vigente, pudiéndose producir dicha jubilación a partir de los 65 años de edad o, en el caso de contar con una antigüedad en la Sociedad de más de 20 años, a partir de los 60 años de edad. A la fecha de este Documento de Registro Universal no se han establecido ningún sistema alternativo de pensiones ni se han iniciado los trámites para su establecimiento a corto plazo.

b) Alta dirección

Las remuneraciones de directivos pertenecientes a la alta dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, fueron:

Concepto <i>(En miles de euros)</i>	Ejercicio 2019
Total remuneración	1.452

Ningún miembro de la alta dirección percibe retribuciones por pertenecer a los órganos de administración de sociedades del Grupo QUABIT, ni han cobrado por otros conceptos ninguna otra cantidad. Ello no obstante del Consejero Delegado, que tiene a su disposición profesional un vehículo asegurado a todo riesgo y otros beneficios sociales de escasa materialidad (tales como ADSL, seguro de enfermedad y renting de vehículos).

Por último, el 28 de junio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de las facultades otorgadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2017, acordó aprobar un plan de incentivos para el periodo 2018-2022 (el "**Plan de Incentivos**"), consistente en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad, esto es, las actuales Acciones Clase A, con carácter gratuito y en distintas fechas conforme a un calendario de devengo y entrega efectiva.

El número de acciones que podrán ser objeto de entrega a los beneficiarios actuales bajo el Plan de Incentivos supondrá, como máximo, un total de 4.059.591 acciones ordinarias de la Sociedad, esto es, de las actuales Acciones Clase A.

El Plan de Incentivos tiene por finalidad incentivar, motivar e involucrar a los directivos, empleados y consejeros ejecutivos de QUABIT y sus filiales, premiando su fidelidad a la Sociedad, así como alinear sus intereses con los de los accionistas de ésta. Igualmente, el Plan de Incentivos pretende fomentar, conforme se establece en la política de remuneraciones de la Sociedad, la atracción y retención de los mejores profesionales en el ámbito de actividad de QUABIT, recompensando su trayectoria profesional y asunción de responsabilidad en el desempeño de sus funciones.

Las características básicas del Plan de Incentivos son las siguientes:

- a) El Plan de Incentivos se dirige a aquellos directivos y empleados de la Sociedad y sus filiales, que determine el administrador del Plan de Incentivos. El número inicial de personas beneficiarias elegidas para participar en el Plan de Incentivos asciende a 18.
- b) El número máximo de acciones que podrán ser objeto de entrega a los beneficiarios, incluidos los administradores, será de hasta 4.059.591 acciones ordinarias (esto es Acciones Clase A), correspondientes aproximadamente al 2,79% del capital social actual de la Sociedad en el momento de la aprobación del Plan de Incentivos (2,73% en la fecha de este Documento de Registro Universal).
- c) El periodo de duración del Plan de Incentivos será de un máximo de 5 años a contar desde el establecimiento del mismo. La fecha de entrega de las acciones sería, en su caso, el 27 de junio de 2023.
- d) El derecho a recibir las acciones de QUABIT o el abono en metálico correspondiente, quedará condicionado, en los porcentajes que se indican a continuación, al cumplimiento de las siguientes métricas de negocio:
 - En un 50%, a la consecución de un EBITDA acumulado de la Sociedad por un valor de 225 millones de euros, durante los ejercicios 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.
 - En un 50%, en relación con la rentabilidad total del accionista, a la consecución de un *Total Shareholder Return* o "TSR" acumulado por la acción de la Compañía del 100%, para los ejercicios 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

- e) El valor de referencia de las acciones se determinará como la media aritmética de la cotización en los 90 días hábiles bursátiles anteriores a la fecha de entrega de las acciones, o en caso de opciones, a la fecha de ejercicio de las mismas.
- f) Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza al Consejo de Administración de la Sociedad a dar entrada en el Plan de Incentivos a nuevos directivos, consejeros, y en su caso empleados, que se incorporen a la Sociedad con posterioridad a la adopción de este acuerdo, siempre que el número máximo de acciones destinadas al Plan de Incentivos no se aumente en más de un 25%.
- g) El administrador del Plan de Incentivos decidirá la liquidación de las acciones de QUABIT a favor de cada beneficiario bajo alguna de las siguientes modalidades: (i) liquidación en acciones o (ii) liquidación en metálico, siendo la regla general la primera.
- h) El Plan de Incentivos prevé distintas consecuencias entre el "*Bad leaver*" y el "*Good leaver*" en los supuestos en los que un beneficiario pierda su condición de beneficiario del Plan de Incentivos con carácter previo a la fecha de entrega de las acciones de QUABIT. A estos efectos, el Plan de Incentivos establece como "*Bad leaver*" el cese voluntario o terminación justificada de la relación contractual con la Sociedad por incumplimiento muy grave del beneficiario (despido disciplinario), mientras que establece como "*Good leaver*" situaciones como el despido improcedente o por causas objetivas, la jubilación o la incapacidad permanente (total, absoluta o gran invalidez) del beneficiario.
- i) Los derechos concedidos a los beneficiarios en virtud del Plan de Incentivos podrán sufrir ajustes durante la vigencia del mismo y, en concreto, en cuanto al número de acciones de la Sociedad a las que puedan tener derecho, por la concurrencia de cualesquiera de las circunstancias que se indican a continuación:
- Un cambio en las acciones de la Sociedad en circulación por aumentos o reducciones de capital social, desdoblamiento, agrupación, canje o cualquier otra reclasificación, una emisión gratuita o una devolución de aportaciones.
 - Recapitalización, fusión, escisión, combinación o intercambio de acciones u otro cambio social o reestructuración que afecte a la valoración de las acciones de la Sociedad.

A los efectos oportunos, se hace constar que el número inicial de personas beneficiarias elegidas para participar en el Plan de Incentivos no incluye a los

consejeros independientes.

En virtud de lo anterior, se hace constar que a la fecha de este Documento de Registro Universal no se han entregado acciones a sus beneficiarios en el marco del citado Plan de Incentivos.

En este sentido, se hace constar que QUABIT tiene intención de continuar con los términos y condiciones previstos en el Plan de Incentivos y compromiso de entrega, en su caso, de acciones QUABIT, incluyendo el de la duración del Plan de Incentivos, a pesar de la actual crisis provocada por el COVID-19.

Con la finalidad de atender el Plan de Incentivos, el Consejo de Administración de Quabit acordó llevar a cabo un programa temporal de recompra de acciones propias (el "**Programa de Recompra**"), al amparo de lo previsto en el Reglamento 596/2014 y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el "**Reglamento 2016/1052**"), con el único propósito de cumplir las obligaciones de entrega de acciones a consejeros ejecutivos y directivos derivadas del Plan de Incentivos.

En este sentido, se acordó que el Programa de Recompra supondría la adquisición por QUABIT de un máximo de 4.500.000 acciones propias, representativas del 3%, aproximadamente, del capital social de la Sociedad a la fecha de la comunicación, y el importe monetario máximo asignado al Programa de Recompra ascendió a 6.500.000 euros.

Al amparo del citado Programa de Recompra, la Sociedad adquirió durante los meses de junio a diciembre de 2019 un total de 1.711.886 acciones ordinarias, esto es, de las actuales Acciones Clase A, representativas de, aproximadamente, el 1,15% de su capital social, invirtiendo en ello un importe total de 1.681.643,31 euros para atender el citado Plan de Incentivos.

El Programa de Recompra fue llevado a cabo en los siguientes términos:

- a) Las acciones propias se compraron a precio de mercado, de conformidad con las condiciones de precio y volumen establecidas en artículo 3 del Reglamento 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, la Sociedad no comprará acciones propias a un precio superior al más elevado de los siguientes:
 - El precio de la última operación independiente.
 - La oferta independiente más alta de ese momento en el centro de

negociación donde se efectúe la compra.

En lo que se refiere al volumen, la Sociedad no compró en cualquier día de negociación más del 25% del volumen diario medio de las acciones en el centro de negociación donde se efectúe la compra en los 20 días de negociación anteriores a la fecha de adquisición, límite que aplica a la totalidad del Programa de Recompra.

- b) La gestión del Programa de Recompra le fue confiada a Gestión de Patrimonios Mobiliarios Sociedad de Valores, S.A., quien realizó las adquisiciones de acciones propias por cuenta de la Sociedad y tomó todas las decisiones de compra de forma independiente y sin ser influenciado por la Sociedad.
- c) El Programa de Recompra entró en vigor el 19 de junio de 2019 y permaneció vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

Tras la última adquisición comunicada mediante el correspondiente hecho relevante remitido el 31 de diciembre de 2019, concluyó la vigencia del Programa de Recompra, dándose éste por terminado en esa fecha.

13.2 Importes totales provisionados o acumulados por el Emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación y similares

Ninguna de las sociedades del Grupo QUABIT mantiene cantidad alguna, ni ahorrada, ni acumulada en concepto de pensión, jubilación o similares para los miembros del Consejo de Administración o de la alta dirección.

Por otra parte, la Sociedad tiene formalizadas pólizas de responsabilidad civil para los miembros del órgano de administración actuales, miembros de la alta dirección y otros directivos, por un importe de 20.000.000 de euros, cuya prima anual ascendió a 85 miles de euros en el año 2019 y a 89 miles de euros en el año 2020.

SECCIÓN 14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

14.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios en ese cargo

Los consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los periodos que se detallan a continuación:

Consejero	Cargo	Categoría	Fecha de nombramiento inicial	Fecha de última reelección de su mandato	Fecha de terminación de su mandato
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	07/02/2008	28/06/2018	28/06/2022
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente	Otros externos	07/02/2008	28/06/2018	28/06/2022
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero	Ejecutivo	07/02/2008	28/06/2018	28/06/2022
D ^a . Claudia Pickholz	Consejera	Otros externos	07/02/2008	28/06/2018	28/06/2022
D. Simon Blaxland	Consejero	Independiente	30/07/2020	-	30/07/2024
D ^a . Carmen Recio Ferrer	Consejera	Independiente	30/07/2020	-	30/07/2024

Conforme a lo dispuesto en el cuadro anterior, por aplicación de los artículos 19 de los Estatutos Sociales y 529 undecies de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros ejercerán su cargo por un tiempo de 4 años, sin perjuicio de la facultad de separación que, con arreglo a la Ley, corresponde a la Junta General y de poder ser reelegidos una o más veces por igual periodo de tiempo.

14.2 Información sobre los contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el Emisor o cualquiera de sus filiales que prevean prestaciones a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de QUABIT o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean prestaciones para las citadas personas a la terminación de sus funciones o cargos.

Por otra parte, durante los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha de este Documento de Registro Universal, no se ha producido ningún pago de indemnización por terminación del contrato de ningún antiguo miembro del Consejo de Administración. Únicamente el Consejero Delegado tiene pactada con la Sociedad una indemnización consistente en 2 anualidades del salario fijo por extinción de su contrato por decisión del Consejo de Administración sin causa justa, o motivado por incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad previstas en el contrato o por un cambio de control en QUABIT, tal y como dichas causas se definen en el contrato. La cuantía de dicha indemnización, con base en el salario fijo percibido por el Consejero Delegado a la fecha de aprobación de este Documento de Registro Universal, es de 1.000.000 euros.

14.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del Emisor, incluidos los nombres de sus integrantes y un resumen de su reglamento interno

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevén la constitución de una Comisión de Auditoría y de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, estableciendo su régimen de funcionamiento. Asimismo, QUABIT ha creado un Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.

A continuación, se incluye una descripción de la estructura y de las funciones asignadas a cada una de las citadas comisiones.

a) La Comisión de Auditoría

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de una Comisión de Auditoría. Dicha Comisión tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en el artículo 28 de los citados Estatutos Sociales, remitiéndose al Reglamento del Consejo de Administración en cuanto al desarrollo de las mismas. El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 16, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría.

Composición de la Comisión de Auditoría

El Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Auditoría compuesta por los siguientes miembros:

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
D. Simon Blaxland	Presidente	Independiente
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Otros externos
D ^a . Carmen Recio Ferrer	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que la Comisión de Auditoría esté compuesta por un mínimo de 3 miembros y que exclusivamente estará compuesta por consejeros no ejecutivos.

La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría serán independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. D. Jorge Calvet Spinatsch es el miembro designado teniendo en cuenta estos requisitos.

Principales reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría

1. El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración contiene las reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría.
2. La Comisión de Auditoría designará de entre sus miembros un Presidente, que deberá tener la consideración de consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada 4 años, y sólo podrá ser reelegido una vez haya transcurrido un plazo de al menos un año desde su cese. Asimismo, designará a un Secretario, que podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.
3. La Comisión de Auditoría se reunirá, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria de su Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de 2 de sus miembros, del Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado.
4. La Comisión de Auditoría podrá requerir la asistencia a sus reuniones del auditor de cuentas de la Sociedad y del responsable de la auditoría interna.
5. La Comisión de Auditoría realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por la misma.
6. La Comisión de Auditoría podrá convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad e incluso disponer que comparezca sin presencia de ningún directivo.

Principales funciones de la Comisión de Auditoría

Conforme a lo dispuesto en los artículos 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y 16 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría desempeñará, como mínimo, las siguientes funciones:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, 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.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información

financiera regulada.

4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, y asegurar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por 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.
6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.
7. Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente; la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.
8. La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
9. La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
10. La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

11. La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
12. En relación con las transacciones con partes vinculadas o que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, informar y tomar decisiones tendentes a su aprobación o denegación, así como solicitar los informes de expertos independientes que, en su caso, pudiera corresponder para la valoración de las mismas.
13. Supervisión en general del funcionamiento del canal de denuncias implantado por la Sociedad.
14. Cualesquiera otros asuntos que le correspondan conforme a lo legal o reglamentariamente previsto, o que le encomiende el Consejo de Administración.

En relación con sistemas de información y control interno, corresponderá a la Comisión de Auditoría:

- (i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- (iii) Velar por la independencia 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 tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- (iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

Relaciones con el auditor externo

- (i) Elevar al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de auditores de cuentas externos, así como las condiciones de su contratación.
- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - Asegurarse de que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - Asegurarse de que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores.
 - En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- (iv) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- (v) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- (vi) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la Sociedad.

Asimismo, corresponde a la Comisión de Auditoría informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones reservadas al Consejo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, sobre los siguientes asuntos:

- (i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. La Comisión deberá asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- (ii) Los folletos de emisión, admisión y demás documentación relativa a emisiones o admisiones de acciones.
- (iii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

Auditoría interna

La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

El responsable de la función de auditoría interna presentará a la Comisión de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Política de control y gestión de riesgos

La política de control y gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:

- (i) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, etc.) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- (ii) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.
- (iii) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- (iv) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Número de sesiones de la Comisión de Auditoría celebradas en 2019 y 2020

La Comisión de Auditoría celebró un total de 8 sesiones en el año 2019 y un total de 8 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

b) La Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 18, regula la composición, competencias y reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Categoría
D ^a . Carmen Recio Ferrer	Presidenta	Independiente
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vocal	Otros externos
D. Simon Blaxland	Vocal	Independiente
D ^a . Claudia Pickholz	Vocal	Otros externos
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

El Reglamento del Consejo de Administración prevé que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones esté compuesto por un mínimo de 3 miembros, debiendo ser todos ellos consejeros no ejecutivos y, al menos 2 de los miembros, independientes.

Principales reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1. El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración contiene las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ellas.
3. El Secretario de la Comisión podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.
4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, al menos una vez

al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria de su Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de 2 de sus miembros, del Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado.

5. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por la misma.
6. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
7. Cualquier consejero de la Sociedad podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Principales funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes competencias:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de consejeros independientes, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de los restantes consejeros, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas y proponer el nombramiento del Consejero Coordinador.

5. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
6. Informar los nombramientos, reelección y ceses de Altos Directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo y las condiciones básicas de sus contratos.
7. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en el artículo 19 del Reglamento.
8. Revisar periódicamente y proponer al Consejo de Administración:
 - La política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados.
 - La retribución individual de los consejeros y las demás condiciones de sus contratos y revisarlos de forma periódica; garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás Consejeros y altos directivos de la Sociedad.
 - Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
9. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad, revisar o verificar la información sobre las retribuciones del Consejo que tenga que publicar la Sociedad y, en la medida en que son se haya atribuido a otra comisión especializada, en general de la información relativa a cuestiones de gobierno corporativo.
10. Determinar el régimen de retribuciones del Presidente y del Consejero Delegado.
11. Informar los planes de incentivos.
12. Realizar un examen anual sobre la política retributiva de los consejeros y altos directivos.
13. Informar sobre las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva y de las demás Comisiones del Consejo de Administración.

14. Elaborar y llevar un registro de situaciones de consejeros y altos directivos de la Sociedad.
15. Elaborar el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
16. Proponer las oportunas modificaciones del Reglamento al Consejo de Administración.
17. Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de gobierno corporativo y hacer las propuestas necesarias para su mejora y con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
18. La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la Sociedad, velando porque esté orientada a la creación de valor.
19. El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
20. Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
21. 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.
22. Velar por que el Consejo de Administración esté en condiciones de aprobar con anterioridad a su aplicación, los objetivos, criterios y métricas de los distintos conceptos retributivos que se hayan establecido para el ejercicio en curso, de acuerdo con la política de retribuciones aprobada por la junta de accionistas. Asimismo, deberá asegurarse de que la sociedad está en disposición de evaluar la consecución de dichos objetivos, criterios y métricas establecidos en el ejercicio anterior determinantes de la retribución devengada por los consejeros en dicho ejercicio, especialmente los ejecutivos. Todo ello, con la suficiente antelación, antes de la fecha de publicación del informe anual sobre retribuciones de los consejeros para que éste contenga toda la información necesaria y con suficiente nivel de detalle.
23. Información antes de su aprobación sobre los planes de sucesión y de carrera o desarrollo profesional de los altos directivos.
24. Elevar al Consejo de Administración, con la involucración del Consejero Coordinador, los resultados de la evaluación de dicho Consejo y sus

comisiones junto con una propuesta de plan de acción o con recomendaciones para corregir las posibles deficiencias detectadas o mejorar el funcionamiento del consejo o sus comisiones.

25. Diseñar y organizar periódicamente programas de actualización de conocimientos.
26. Involucración del presidente y, en su caso, de otros miembros de la Comisión, junto con el Consejero Coordinador, en la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales, principalmente con los no representados en el Consejo. Asimismo, involucración con asesores de voto, y realización de labores de enlace entre todos los mencionados y el Consejo y de sondeo de materias concretas, en particular en materias relacionadas con el gobierno corporativo y la política retributiva de consejeros y altos directivos, pudiendo involucrarles asimismo en la mejora de cualquier aspecto.
27. Revisión de que la información que la entidad difunde a través de su página web sobre materias que sean competencia de la Comisión (información sobre experiencia y trayectoria profesional de los consejeros y sobre retribuciones) es suficiente y adecuada y sigue las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.
28. Función de propuesta al Consejo de una política de diversidad de consejeros y, en su caso, relativa a la Alta Dirección.
29. Información por parte del presidente de la Comisión en la Junta General sobre las actividades de la Comisión y aquellos asuntos que hayan acaecido durante el ejercicio, relacionados con materias de su competencia, en la medida en que sean especialmente relevantes, así como respuesta por su parte a las consultas que formulen accionistas sobre materias objeto de su competencia.

Número de sesiones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebradas en 2019 y 2020

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebró 9 sesiones en el año 2019 y un total de 5 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

c) La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa

Con carácter adicional, tras la aprobación en el Consejo de Administración de 6 de julio de 2016 de la Política de Responsabilidad Social Corporativa de la Sociedad, se procedió a la creación de una Comisión de Responsabilidad Social Corporativa como

órgano interno permanente, con funciones consultivas y facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, presidido por la consejera independiente D^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.

Composición de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa

La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa está compuesta por los siguientes miembros:

Comisión de Responsabilidad Social Corporativa

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D ^a . Claudia Pickholz	Presidenta	Otros externos
D. Javier Prieto Ruiz	Vocal	Director General
D. Joaquín Joven Martínez	Vocal	Director de Organización y RR.HH.
D ^a . Susana Gutiérrez García	Vocal	Directora de Marketing y Comunicación
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	Vocal	Director de Relaciones con Inversores
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D ^a . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

Principales funciones de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa

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

Número de sesiones de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa celebradas en 2019 y 2020

La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa celebró un total de 3 sesiones en el año 2019 y 3 sesiones en el año 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

14.4 Declaración de si el Emisor cumple el régimen o los regímenes de gobernanza corporativa aplicables al Emisor. En caso de que el Emisor no cumpla con ese régimen, deben incluirse una declaración al respecto, así como una explicación de los correspondientes motivos

QUABIT estima que cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo al cierre de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica contemplados en este Documento de Registro Universal.

De total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas vigente, a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumplía 58 recomendaciones, incumplía 2 (las recomendaciones 7 y 13), y 4 de ellas no le eran de aplicación (las recomendaciones 2, 11, 38 y 48). Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que, tal y como se detalla a continuación, la Sociedad cumple con las recomendaciones 7 y 13 a la fecha de este Documento de Registro Universal.

A continuación, se indican las explicaciones respecto a las recomendaciones que, conforme al Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad (el "IAGC"), la Sociedad incumplía a 31 de diciembre de 2019:

- Por lo que respecta a la recomendación 7, que prevé que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de juntas generales de accionistas, en el año 2019 la Sociedad transmitió y publicó puntualmente todo lo acontecido en el desarrollo de la Junta General de Accionistas a través de diversos canales de comunicación, si bien dicha transmisión no se produjo en directo a través de su página web por *streaming* o procedimientos tecnológicos similares.

No obstante lo anterior, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020 sí fue transmitida en directo por *streaming* a través de su página web, por lo que QUABIT cumple con esta recomendación a la fecha de este Documento de Registro Universal.

- En cuanto a la recomendación 13, que establece que el consejo posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, desaconsejando que sea inferior a 5 ni superior a 15 miembros, la Sociedad contaba con 4 consejeros a 31 de diciembre de 2019.

Sin embargo, en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020, se nombraron 2 nuevos consejeros independientes, aumentando el número de miembros del Consejo de Administración de QUABIT a un total de 6. En consecuencia, QUABIT cumple con esta recomendación a la fecha de este Documento de Registro Universal.

A la fecha de este Documento de Registro Universal, la Sociedad está analizando las nuevas recomendaciones publicadas por la CNMV en el mes de junio de 2020 al objeto de adoptar las medidas que resulten necesarias o convenientes para su cumplimiento en la mayor medida posible. La Sociedad informará de esta circunstancia convenientemente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo relativo al ejercicio 2020.

14.5 Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluyendo los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités (en la medida en que ya hayan sido designados por el consejo o la junta de accionistas)

Tras el nombramiento de 2 nuevos consejeros independientes en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020, no están previstos futuros cambios en la composición del Consejo de Administración y de las comisiones creadas en el seno de la Sociedad, si bien la Sociedad tratará de implementar en cada momento las mejores prácticas de gobierno corporativo en materia de composición del Consejo.

Sin perjuicio de lo anterior, futuros cambios no previstos en la composición del Consejo de Administración y de las comisiones, así como la pérdida del personal cualificado o la imposibilidad de atraer y retener al personal cualificado que se requiere para una adecuada gobernanza corporativa, podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera de QUABIT (véase el Factor de Riesgo relativo al personal clave incluido en la Sección I de este Documento de Registro Universal).

SECCIÓN 15. EMPLEADOS

15.1 Número de empleados al final del periodo o media de cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro Universal (y las variaciones de esas cifras, sin son importantes) y, si es posible y reviste importancia, desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el Emisor emplea un número significativo de empleados temporales, datos sobre el número medio de ese tipo de empleados durante el ejercicio más reciente

En la siguiente tabla se desglosa por categorías el número medio de personas empleadas en QUABIT y sociedades de su grupo en los 3 últimos ejercicios y a 30 de junio de 2020:

N.º medio de empleados del Grupo (Plantilla media)

	30.06.2020	2019	2018	2017
Alta Dirección	4	3	8	7
Directivos	16	12	-	-
Jefes y técnicos	98	54	38	22
Administración	32	23	16	14
Auxiliares	12	5	2	2
Total Grupo QUABIT	162	97	64	45

A continuación, se incluye un desglose por categoría y género de la plantilla final a 31 de diciembre de cada uno de los 3 últimos ejercicios y a 30 de junio de 2020:

N.º de empleados del Grupo a la fecha	30.06.2020		31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	0	3	-	4	2	6	-	-
Directivos	4	10	5	11	-	-	2	5
Jefes y técnicos	41	56	41	63	21	24	13	15
Administración	21	13	22	11	11	8	12	4
Auxiliares	2	11	3	10	2	1	1	2
Total Grupo QUABIT	68	93	71	99	36	39	28	26

De los empleados a 31 de diciembre de 2019, había 54 empleados temporales, de los cuales 38 eran hombres y 16 mujeres. A 30 de junio de 2020, había 48 empleados temporales, de los cuales 33 eran hombres y 15 mujeres. Dentro de los empleados temporales del Grupo QUABIT, los empleados temporales de Quabit Construcción lo son, en su inmensa mayoría (41 de los 43 empleados temporales) por el tipo de contrato habitualmente utilizado en construcción, esto es, el contrato de obra o servicio determinado mientras dura la obra objeto del contrato. Transcurridos 3 años el contrato pasa a ser indefinido cuando la obra finalice (incluso la denominación en el Convenio Colectivo es como fijo de obra, aunque laboralmente es considerado como temporal).

A la fecha de este Documento de Registro Universal, el Grupo QUABIT cuenta con una plantilla total de 155 empleados. La disminución de la plantilla ha sido consecuencia de las bajas voluntarias de 7 empleados.

Con fecha 7 de mayo de 2020 se hizo efectivo un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) por causas productivas a consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19. El ERTE afectó, en su fase inicial a aproximadamente el 66% de la plantilla del negocio de promoción. 38 personas redujeron su jornada laboral entre un 50% y un 60% y 22 al 100%. El ERTE tiene una duración prevista hasta el 31 de diciembre de 2020.

15.2 Participaciones y opciones sobre acciones

La siguiente tabla expone las participaciones del capital social de QUABIT titularidad de los consejeros y los miembros de alta dirección mencionados en el apartado 12.1 anterior a fecha del presente Documento de Registro Universal:

Consejero	Nº Directo	Nº Indirecto	Nº Total	Total %
D. Félix Abánades López	5.014.850	22.471.161 ⁽¹⁾	27.486.011	18,476% ⁽²⁾
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	58.770	-	58.770	0,04%
D ^a . Claudia Pickholz	494	-	494	0,0%
D. Jorge Calvet Spinatsch	220	-	220	0,0%
D. Simon Blaxland	-	-	0	0,0%
D ^a . Carmen Recio Ferrer	-	-	0	0,0%
Total	5.074.334	19.886.209	24.960.543	16,779%

⁽¹⁾ La titularidad indirecta de D. Félix Abánades López es a través de Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. D. Félix Abánades López es titular del 100% de las participaciones de Restablo Inversiones, S.L.U. que, a su vez, es titular del 100% de las acciones de Grupo Rayet, S.A.U.

⁽²⁾ D. Félix Abánades ostenta un 1,832% adicional a través de instrumentos financieros 0,840% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de Incentivos). La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 20,308%.

Directivo	Títulos	Total %
D. Javier Prieto Ruiz	40.000	0,02%
D. Miguel Ángel Melero Bowen	49.529	0,03%
Total	89.529	0,05%

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 aprobó los términos y condiciones generales del Plan de Incentivos al que se hace referencia en el apartado 13.1 de este Documento de Registro Universal, que fue aprobado por el Consejo de Administración el 28 de junio de 2018. Para mayor detalle, véase los apartados 13.1 y 15.3 de este Documento de Registro Universal.

15.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del Emisor

No existe ningún acuerdo de participación ni para promover la participación de los empleados en el capital de la Sociedad más allá del Plan de Incentivos al que se hace referencia en el apartado 13.1 de este Documento de Registro Universal.

El Consejo de Administración aprobó dicho Plan de Incentivos en su reunión de fecha 28 de junio de 2018, cuyas características principales se detallan en el citado apartado 13.1 de este Documento de Registro Universal.

SECCIÓN 16. ACCIONISTAS PRINCIPALES

16.1 En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, el nombre de cualquier persona ajena a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el Derecho nacional del Emisor, en el capital o en los derechos de voto del Emisor, y la cuantía del interés de cada una de esas personas en la fecha del Documento de Registro Universal o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa

Conforme a la información de la que dispone la Sociedad, los principales accionistas de la Sociedad, y su porcentaje de derecho de voto sobre el capital de la Sociedad, son los que se indican a continuación:

Nombre o denominación social del Accionista	Porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones			Porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Porcentaje de derechos de voto total
	Total	Directo	Indirecto		
D. Félix Abánades López Gescooperativo, S.A. S.G.I.I.C.	18,476% ⁽¹⁾	3,371%	15,105% ⁽²⁾	1,832%	20,308%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	3,519%	-	3,519% ⁽³⁾	-	3,519%
Julius Baer Group, LTD.	3,006%	-	3,006% ⁽⁴⁾	-	3,006%
Kairos International SICAV	4,998%	-	4,998% ⁽⁵⁾	-	4,998%
DWS Investment GmbH	4,989%	4,989%	-	-	4,989%
	3,296%	-	3,296% ⁽⁶⁾	-	3,296%

- ⁽¹⁾ D. Félix Abánades es titular de un 1,832% adicional a través de instrumentos financieros 0,840% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de Incentivos. La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 20,308%.
- ⁽²⁾ La titularidad indirecta de D. Félix Abánades López es a través de Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. D. Félix Abánades López es titular del 100% de las participaciones de Restablo Inversiones, S.L.U. que, a su vez, es titular del 100% de las acciones de Grupo Rayet, S.A.U.
- ⁽³⁾ La titularidad indirecta de Gescooperativo, S.A. S.G.I.I.C. es a través de Rural Mixto 50, F.I., Rural Mixto 25, F.I., Rural Renta Variable España, F.I., Rural Mixto 15, F.I., Gescooperativo Gestión Conservador, F.I. y Rural Mixto 20, F.I.
- ⁽⁴⁾ La titularidad indirecta de Inversora de Carso, S.A. de C.V. es a través de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
- ⁽⁵⁾ La titularidad indirecta de Julius Baer Group, LTD es a través de Kairos Pegasus Fund, S.A. y Kairos International SICAV.
- ⁽⁶⁾ DWS Investment GmbH es una sociedad gestora de activos del Grupo Deutsche Bank, controlada por Deutsche Bank AG. Sin embargo, está dentro de los supuestos de la exención recogida en el artículo 26 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que se incorporen nuevos accionistas significativos a la Sociedad, como consecuencia del ejercicio de los *warrants* sobre acciones de QUABIT emitidos a favor de los Fondos Avenue (para mayor detalle, véanse los apartados 3, 5.3 y 8.3 de este Documento de Registro Universal).

En el caso de que los beneficiarios de los *warrants* ejercitasen la totalidad de sus derechos, los Fondos Avenue podrían llegar a tener entre un 3,62% y un 5,06% del capital social post dilución de la Sociedad (dependiendo de si SAREB ejercitase todos los derechos conferidos por su *warrant* y/o Cedarville Spain, S.L.U. ejercitase el derecho de conversión de las Acciones Clase B), mientras que SAREB podría llegar a tener entre un 0,96% y un 1% del capital social post dilución de la Sociedad (dependiendo de si los Fondos Avenue ejercitasen los derechos conferidos por sus *warrants* y/o Cedarville Spain, S.L.U. ejercitase el derecho de conversión de las Acciones Clase B).

Además, en caso de que Cedarville Spain, S.L.U., como titular de la totalidad de las Acciones Clase B, ejercitase el derecho de conversión que el artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de QUABIT otorga a las Acciones Clase B, podría incorporarse como nuevo accionista significativo de la Sociedad, pudiendo llegar a tener entre un 23,85% y un 24,99% del capital social post dilución de la Sociedad (dependiendo de si los Fondos Avenue ejercitasen los derechos conferidos por sus *warrants* y/o SAREB ejercitase los derechos conferidos por su *warrant*). Del mismo modo, si la Sociedad ejercitase su derecho de opción de compra sobre las citadas Acciones Clase B, las mismas quedarían amortizadas, sin que hubiera ninguna dilución para los accionistas actuales. Para mayor detalle, véanse los apartados 5.3, 19.1.6 y 19.2.2 de este Documento de Registro Universal.

16.2 Si los accionistas principales del Emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa

A la fecha de este Documento de Registro Universal, el capital de la Sociedad se divide en acciones pertenecientes a 2 clases distintas, las acciones pertenecientes a la "Clase A", que son las acciones ordinarias de la Sociedad, y las acciones pertenecientes a la "Clase B", que son las acciones sin voto convertibles de la Sociedad, con el resto de los derechos reconocidos con carácter general en la Ley de Sociedades de Capital, así como con los previstos en el nuevo artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad. En el apartado 19.2.2 de este Documento de Registro Universal se describen los derechos relativos a las Acciones Clase B.

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto salvo por Cedarville Spain, S.L.U., que es titular de la totalidad de las Acciones Clase B, las cuales no tienen derechos de voto.

Cada acción perteneciente a la Clase A da derecho a 1 voto.

16.3 En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, declárese si el Emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y describese el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo

Ninguna persona física o jurídica ostenta, aislada o concertadamente, directa o indirectamente, el control de la Sociedad en los términos previstos en la legislación mercantil.

En todo caso, se hace constar que no existe limitación al número máximo de acciones que puede adquirir un mismo accionista. Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad regula los conflictos de intereses y establece una serie de limitaciones a la actuación, estableciendo que el interés de la Sociedad debe primar sobre los intereses individuales de los consejeros y obligando a una serie de deberes de los consejeros con la Sociedad, como el deber de lealtad, de diligencia y de confidencialidad. Asimismo, se regula la intervención de los miembros del Consejo de Administración en relación con los valores de la Sociedad.

Sin perjuicio de que con motivo de la modificación de la Ley del Mercado de Valores llevada a cabo por el Real Decreto-Ley 19/2018, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, se haya suprimido la obligación de elaborar y remitir un Reglamento Interno de Conducta a la CNMV, QUABIT ha decidido mantener la aplicación interna del mismo a efectos de proporcionar una información clara y transparente para sus destinatarios.

16.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el Emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior ocasionar un cambio en el control del Emisor

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de ningún tipo de acuerdo que pudiera dar lugar a un cambio de control en la misma.

SECCIÓN 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Resumen general. Categorías de operaciones vinculadas

Las operaciones vinculadas pueden distinguirse por categorías y clasificarse entre operaciones vinculadas históricas, compras o aportaciones de suelos, y prestaciones de servicios. Asimismo, se incluye la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT en los términos que se describen más abajo.

a) Operaciones vinculadas históricas

La mayor parte del importe correspondiente a los saldos por operaciones vinculadas

reflejadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica prevista en este Documento de Registro Universal, 2.834 miles de euros, corresponde al valor actualizado de la cuenta financiera mantenida con Grupo Rayet, S.A.U., resultante de las condiciones que quedaron aprobadas en el convenio de acreedores de esta sociedad. La sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. devino eficaz en febrero de 2016. Por esta razón, la Sociedad registró en ese momento la baja del nominal del importe a cobrar manteniendo únicamente la parte recuperable, 3.294 miles de euros, cuyo valor actualizado a 31 de diciembre de 2019 y tras los pagos de las cuotas exigibles hasta esa fecha, fueron 2.820 miles de euros (2.834 miles de euros a 31 diciembre 2018).

Dado que en febrero de 2016 devino eficaz la sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U., en ese momento se consolidó la quita aplicable a QUABIT de acuerdo con las condiciones del convenio de acreedores. Por esta razón QUABIT registró en esa fecha la baja del nominal del importe a cobrar recogido dentro de "Activos financieros no corrientes", manteniendo únicamente aquella parte recuperable, que ascendía a 2.869 miles de euros (valor actualizado neto del importe nominal de 3.294 miles de euros).

b) Operaciones vinculadas correspondientes a compras o aportaciones de suelos

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

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

Tras la venta de Rayet Promoción, S.L. a QUABIT (entonces Astroc) y su posterior integración en la Sociedad mediante la fusión de 2008 descrita en el apartado 5.3 de este Documento de Registro Universal, Grupo Rayet, S.A.U. abandonó casi en su totalidad la actividad de promoción, que pasó a realizarse a través de QUABIT. En consonancia con lo anterior, la titularidad de suelos por parte de Grupo Rayet, S.A.U. quedó reducida a la tenencia de determinados suelos que en su momento fueron excluidos de la operación de venta por no considerarse estratégicos por parte de QUABIT. En concreto, los suelos sitios en Alovera tuvieron que ser recomprados por Grupo Rayet, S.A.U. No obstante, los suelos titularidad de Grupo Rayet, S.A.U. sitios en Alovera fueron aportados en el contexto de la operación de aumento de capital con cargos a aportaciones no dinerarias, tal y como se describe más abajo.

En el periodo cubierto por la información financiera histórica prevista en este Documento de Registro Universal se han producido las 2 siguientes operaciones, ambas en el año 2017:

- Una primera operación, que puede calificarse como ordinaria en el curso de los negocios, consistente en la adquisición por parte de la compañía de 2 parcelas propiedad de Grupo Rayet, S.A.U. en el Sector I-15 de Alovera (Guadalajara), en concreto las parcelas M14 y U9, por importe de 3.895 miles de euros.
- Una segunda operación que excedía de las operaciones que pueden calificarse de ordinarias, consistente en el aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias acordado en relación con el cuarto punto del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017.

En base a dicha operación, que a los efectos oportunos fue objeto también de autorización conforme a los artículos 229.1 a) y 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital conforme al punto tercero del orden del día de la misma Junta General Extraordinaria de Accionistas, Grupo Rayet, S.A.U. procedió a transmitir a QUABIT la práctica totalidad de los suelos de su titularidad en el término municipal de Alovera, por un importe de 29.762 miles de euros, de los que 8.929 miles de euros fueron satisfechos en efectivo directamente por la sociedad filial que devino titular de la plena propiedad sobre los suelos (Quabit Alovera, S.L.U.), y 20.833 miles de euros fueron satisfechos mediante la entrega de 10.416.734 acciones de QUABIT emitidas en la ejecución del referido aumento de capital. Al no producirse con dicha operación la suscripción completa del aumento de capital se procedió a complementar la transmisión de activos mediante la venta por Grupo Rayet, S.A.U. a Quabit Alovera, S.L.U., ya en 2018, de una parcela adicional por valor de 177 miles de euros (véase el apartado 12.2 de este Documento de Registro Universal). Tras dicha operación, cuya ejecución tenía como resultado una drástica reducción de las situaciones de conflicto de interés o competencia potencial entre ambas sociedades, Grupo Rayet, S.A.U. conserva una posición residual en la titularidad de suelos en dicho sector, que no obstante podría verse incrementada dada la posición que ostenta de agente urbanizador en el mismo.

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

asumir, en su caso, dicha promoción con carácter preferente a Grupo Rayet, S.A.U. En el marco de dicho compromiso se incluyó la venta en 2019 de una parcela colindante con otra que resultó aportada en el marco de la referida operación de 2017, a la que se hace referencia más adelante.

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

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

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

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

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

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

En el año 2019 y dentro del marco de este compromiso, el Grupo QUABIT señaló una operación de compra de suelo en Alovera por un precio total de 1.323 miles de euros, del que se ha hecho un desembolso en concepto de anticipo por importe de 547 miles de euros. La transmisión efectiva de la propiedad del suelo se realizó en fecha 26 de enero de 2020.

c) Operaciones vinculadas correspondientes a prestaciones de servicios

El tercer grupo de operaciones vinculadas reflejadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica prevista en este Documento de Registro Universal corresponde a las prestaciones de servicios de empresas vinculadas a Grupo Rayet, S.A.U. Dichas operaciones comprenden fundamentalmente: (i) servicios informáticos, (ii) servicios de reparaciones en viviendas, (iii) servicios de limpieza en oficinas y (iv) inserciones de publicidad.

A los efectos oportunos, se hace constar que las operaciones vinculadas descritas en este apartado relacionadas con Quabit Construcción ya no tienen el carácter de operaciones vinculadas como consecuencia de la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT.

d) Integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT

La integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT, cuyo detalle se incluye en el apartado 5.3 de este Documento de Registro Universal, tuvo carácter de operación vinculada habida cuenta de la participación directa o indirecta de D. Felix Abánades López tanto en los accionistas mayoritarios de Quabit Construcción (esto es, Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U.), como en Quabit Construcción, como en QUABIT, así como los cargos que desempeña D. Felix Abánades, o las personas designadas por Grupo Rayet, S.A.U., en dichas entidades, la integración de Quabit Construcción en el Grupo QUABIT.

En este sentido y tal y como se informó al mercado mediante los oportunos hechos relevantes, QUABIT cumplió con toda la normativa aplicable a estos efectos y, en particular, con lo previsto en el Protocolo de Regulación de las Operaciones Vinculadas entre QUABIT, Grupo Rayet, S.A.U. y sus respectivos grupos de sociedades, aprobado por el Consejo de Administración de QUABIT el 28 de marzo de 2019, así como con lo previsto en los artículos 229 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Proceso de adjudicación

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

El proceso comienza con una primera convocatoria de licitación con la totalidad de las empresas constructoras invitadas, concediendo un plazo para la recepción de ofertas que normalmente es de 15 días. Una vez recibidas las ofertas y comprobado

que en ellas se han considerado las indicaciones del pliego de condiciones del concurso, se elabora un cuadro comparativo de las ofertas. Normalmente, se convoca una segunda convocatoria de licitación a la que se invita a las empresas con ofertas más interesantes desde el punto de vista económico y de análisis de proyecto y que respondan de mejor manera a los criterios de adjudicación planteados. Esta segunda vuelta se realiza siempre con un mínimo de 2 constructoras. Una vez analizados los resultados de esta segunda vuelta, se decide optar por la empresa constructora que mejor se haya adoptado a los criterios de adjudicación. Como último paso del proceso, desde el departamento técnico se propone a la Dirección General la adjudicación de los trabajos a la empresa finalista a través del informe de adjudicación de obras. En dicho informe, se recoge el resumen de todo el proceso de adjudicación, el cuadro comparativo de las ofertas, la documentación enviada a los licitadores y una copia de cada una de las ofertas recibidas.

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

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

A continuación, se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de QUABIT durante el periodo de información histórica, en el que se detallan los saldos y transacciones con partes vinculadas, sin que se hayan producido variaciones significativas ni en saldos ni en transacciones ni en compromisos desde esa fecha hasta la fecha de aprobación de este Documento de Registro Universal.

A los efectos oportunos se hace constar que los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en este apartado.

Saldos con partes vinculadas a 30 de junio de 2020

En la siguiente tabla se desglosan los saldos con partes vinculadas a 30 de junio de

2020 (fecha de la última información financiera publicada por el Grupo, en el que se detallan los saldos y transacciones con partes vinculadas, sin que se hayan producido variaciones significativas ni en saldos ni en transacciones ni en compromisos desde esa fecha hasta la fecha de aprobación de este Documento de Registro Universal). Los importes que se recogen en la misma son valores brutos, es decir, sin descontar el deterioro registrado, en su caso.

<i>(En euros)</i>	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	3.967.686	-	-	-	3.967.686
Activos financieros corrientes	683.969	39.644.453	437.894	-	40.766.316
Anticipo a proveedores	209.876	-	-	-	209.876
Deudores comerciales	937.954	-	-	-	937.954
	5.799.485	39.644.453	437.894	-	45.881.832
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes	30.711	83.218	77.500	-	191.429
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	760.000	760.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	280.651	-	-	-	280.651
	311.362	83.218	77.500	760.000	1.232.080

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

La mayor parte de este saldo, 2.821 miles de euros, corresponde al saldo de la cuenta financiera mantenida con sociedades del Grupo Rayet, S.A.U. y que tiene su origen en el importe a cobrar de acuerdo con la sentencia de febrero de 2016 que admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.

Por otro lado, 1.060 miles de euros se corresponden con el principal y 129 miles de euros de intereses de un préstamo concedido por Quabit Construcción a Rayet Medioambiente, S.L. con anterioridad a la adquisición de combinación de negocios de 7 de octubre de 2019.

Por último, 555 miles de euros se corresponden con el saldo de la cuenta corriente de Quabit Construcción con la UTE I-15 Constructora (50% Quabit Construcción - 50% Grupo Rayet, S.A.U.) por las aportaciones a la UTE para sufragar los gastos de ejecución de los trabajos de urbanización en el ámbito de actuación I-15 de la localidad de Alovera (Guadalajara).

En la siguiente tabla se detallan los componentes de estos saldos:

Concepto <i>(En euros)</i>	Saldo bruto	Deterioro	Importe Neto
Cuenta corriente con Rayet Medio Ambiente, S.L.	128.828,13	-	128.828,13
Cuenta corriente con UTE I-15	555.140,54	-	555.140,54
Activos financieros corrientes (Grupo Rayet, SAU y sociedades dependientes)	683.968,67	-	683.968,67
Préstamo participativo Programas de Actuación Baleares, S.L.	7.194.000,00	-	7.194.000,00
Créditos participativos Landscape Larcovi, S.L.	32.100.001,00	(31.897.496,81)	202.504,19
Cuenta corriente con Programas de Actuación Baleares, S.L.	8.939,30	-	8.939,30
Cuenta Corriente con Landscape Corsan, S.L.	1.085,89	-	1.085,89
Intereses a C/P del PAB	16.870,96	-	16.870,96
Activos financieros corrientes (negocio conjunto)	39.320.897,15	(31.897.496,81)	7.423.400,34
Cuenta corriente UTE Iriepal	309.092,22	-	309.092,22
Cuenta corriente Integración UTE Rayet (Sigüenza)	14.053,28	-	14.053,28
Cuenta corriente Integración UTE El Ruiseñor	410,64	-	410,64
Cuenta corriente UTE El Cañaveral	0,00	-	-
Activos Financieros Corrientes (UTE ´ S)	323.556,14	-	323.556,14
Activos financieros corrientes - Negocios Conjuntos y UTE,s	39.644.453,29	(31.897.496,81)	7.746.956,48
Crédito Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	400.000,00	(400.000,00)	-
Intereses sobre créditos Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	37.894,29	(37.894,29)	-
Activos financieros corrientes- Asociadas	437.894,29	(437.894,29)	-

Anticipos a proveedores

El saldo de anticipos a proveedores se corresponde con pagos anticipados de derramas de urbanización a la UTE I-15 Promotora (50% Grupo Rayet-50% Rayet Medioambiente, S.L.) en el ámbito de actuación I-15 de la localidad de Alovera (Guadalajara).

Deudores comerciales

El saldo de deudores comerciales se corresponde principalmente con trabajos realizados por Rayet Construcción, S.A. a través de la UTE I-15 Constructora (50% Quabit Construcción- 50% Grupo Rayet, S.AU.) a la UTE I-15 Promotora en el ámbito de actuación I-15 de la localidad de Alovera (Guadalajara) que están pendientes de cobro.

Transacciones con partes vinculadas durante el primer semestre de 2020

<i>(En euros)</i>	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Empresas del grupo	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.702.814	-	-	-	1.702.814
<i>Aprovisionamientos</i>	1.361.897	-	-	-	1.361.897
<i>Otros gastos de explotación</i>	300.175	-	-	-	300.175
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	40.742	-	-	-	40.742
Ingresos financieros	12.208	-	-	-	12.208
Remuneraciones devengadas por el consejo de administración	-	-	-	772.035	772.035
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	857.969	857.969

Aprovisionamientos

Del importe total recogido en este apartado, 1.322 miles de euros corresponden a la adquisición de un suelo en la localidad de Alovera (Guadalajara) para la promoción de nuevas viviendas el cual se encontraba señalado a 31 de diciembre de 2019 y 9 miles de euros corresponden a certificaciones de urbanización de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara).

Otros gastos de explotación

Corresponde a servicios informáticos, de publicidad y limpieza de oficinas prestados por empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Adquisición de inmovilizado

Corresponde a la adquisición de equipos informáticos y casetas de ventas a empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Saldos con partes vinculadas 2019

En la siguiente tabla se desglosan los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019. Los importes que se recogen en la misma son valores brutos, es decir, sin descontar el deterioro registrado, en su caso.

<i>(En euros)</i>	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	4.088.785	-	-	-	4.088.785

Activos financieros corrientes	601.950	39.645.529	437.894	-	40.685.373
Anticipo a proveedores	546.847	-	-	-	546.847
Deudores comerciales	1.091.516	-	-	-	1.091.516
	6.329.098	39.645.529	437.894	-	46.412.521
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-	-
Pasivos financieros corrientes	37.461	83.218	77.500	-	198.179
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	600.000	600.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	178.455	-	-	-	178.455
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-
	215.916	83.218	77.500	600.000	976.634

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

La mayor parte de este saldo, 2.821 miles de euros, corresponde al saldo de la cuenta financiera mantenida con sociedades del Grupo Rayet, S.A.U. y que tiene su origen en el importe a cobrar de acuerdo con la sentencia de febrero de 2016 que admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. 1.181 miles de euros corresponden a un préstamo realizado por Quabit Construcción a Rayet Medio Ambiente, S.L. y que fue adquirido en la combinación de negocio de adquisición por QUABIT del 82,95% de Quabit Construcción. El crédito está garantizado mediante prenda de derechos de cobro.

Activos financieros corrientes Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes. Acuerdos Conjuntos y UTE's y asociadas

En la siguiente tabla se detallan los componentes de estos saldos:

Concepto	Saldo bruto	Deterioro	Importe Neto
<i>(En euros)</i>			
Cuenta corriente con Rayet Medio Ambiente, S.L.	40.391	-	40.391
Cuenta corriente con UTE I-15	561.559	-	561.559
Activos financieros corrientes (Grupo Rayet, SAU y sociedades dependientes)	601.950	-	601.950
Préstamo participativo Programas de Actuación Baleares, S.L.	7.194.000	-	7.194.000
Crédito participativo Landscape Larcovi, S.L.	32.100.001	31.897.497)	202.504
Cuenta corriente con Programas de Actuación Baleares, S.L.	8.850	-	8.850
Cuenta Corriente con Landscape Corsan, S.L.	1.069	-	1.069
Intereses a C/P del PAB	16.871	-	16.871
Activos financieros corrientes (negocio conjunto)	39.320.791	(31.897.497)	7.423.294
Cuenta corriente UTE Iriepal	309.092	-	309.092
Cuenta corriente Integración UTE Rayet (Sigüenza)	14.053	-	14.053

Cuenta corriente Integración UTE El Ruiseñor	411	-	411
Cuenta corriente UTE El Cañaveral	1182	-	1.182
Activos Financieros Corrientes (UTE ´ S)	324.738	-	324.738
Activos financieros corrientes - Negocios Conjuntos y UTE,s	39.645.529	(31.897.497)	7.748.032
Crédito Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	400.000	(400.000)	-
Intereses sobre créditos Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	37.894	(37.894)	-
Activos financieros corrientes- Asociadas	437.894	(437.894)	-

La variación más relevante en relación con 31 de diciembre de 2018 es el alta de activos financieros corrientes como consecuencia de la combinación de negocios derivada de la adquisición del 82,95% de Quabit Construcción.

En 2019 se dieron de baja en balance los créditos y préstamos participativos otorgados a la sociedad asociada Landscape Gestión de Activos, S.L. sobre la que se mantenía una participación del 50% en el capital social. Dicha sociedad se encontraba en concurso de acreedores y se completó la liquidación de la misma. El Grupo QUABIT tenía provisionados estos créditos y no produjo ningún impacto en la cuenta de resultados.

Anticipos a proveedores

Pagos realizados a Grupo Rayet, S.A.U para la señalización de la compra de un suelo. El precio total de la operación, cuya transmisión se ha producido en el año 2020, es de 1.323 miles de euros.

Deudores comerciales

Corresponde a saldos adeudados por sociedades del Grupo Rayet, S.A.U. correspondientes a obras de urbanización realizadas por Quabit Construcción en régimen de U.T.E.

Transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2019

(En euros)	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Empresas del grupo	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	27.536.138	-	-	-	27.536.138
<i>Aprovisionamientos</i>	27.106.241	-	-	-	27.106.241
<i>Otros gastos de explotación</i>	348.216	-	-	-	348.216
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	81.681	-	-	-	81.681
Adquisición de participaciones	10.618.412	-	-	-	10.618.412
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-

Ingresos financieros	6.500	-	4.481	-	10.981
Gastos financieros	-	48.680	-	-	48.680
Resultado por enajenación de participaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones devengadas por el consejo de administración	-	-	-	1.539.735	1.539.735
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	1.539.542	1.539.542

Aprovisionamientos

Del importe total recogido en este apartado, 380 miles de euros corresponden a certificaciones de urbanización de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara) y 26.711 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2019 de varias promociones cuyas obras de edificación fueron ejecutadas por Quabit Construcción con anterioridad a la adquisición por parte de QUABIT del 82,95% de su capital social el 7 de octubre de 2019. Estas certificaciones corresponden a obras, que bien fueron adjudicadas en años anteriores o durante el ejercicio 2019 antes del 7 de octubre de 2019.

Otros gastos de explotación

Corresponde a servicios informáticos, de publicidad y limpieza de oficinas prestados por empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Adquisición de inmovilizado

Corresponde a la adquisición de equipos informáticos y casetas de ventas a empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Saldos con partes vinculadas 2018

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

En la siguiente tabla se desglosan los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018. Los importes que se recogen en la misma son valores brutos, es decir, sin descontar el deterioro registrado, en su caso.

<i>(En euros)</i>	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	2.993.346	-	-	-	2.993.346
Activos financieros corrientes	4.721	48.991.144	437.894	-	49.433.759
Deudores comerciales	666	-	-	-	666
	2.998.733	48.991.144	437.894	-	52.427.771
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes	107.179	1.027	77.500	-	185.706
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	586.458	586.458
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.749.480	-	-	-	2.749.480
	2.856.659	1.027	77.500	586.458	3.521.644

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

<i>(En euros)</i>	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	2.993.346	-	-	-	2.993.346
Activos financieros corrientes	4.721	7.750.981	-	-	7.755.702
Deudores comerciales	666	-	-	-	666
Total	2.998.733	7.750.981	-	-	10.749.714

Activos financieros corrientes Acuerdos Conjuntos y UTE's y asociadas

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

Concepto	Saldo bruto	Deterioro	Importe Neto
<i>(En euros)</i>			
Préstamo participativo Programas de Actuación Baleares, S.L.	7.194.000	-	7.194.000
Créditos participativos Landscape Grupo Lar, S.L.	9.342.666	(9.342.666)	-
Créditos participativos Landscape Larcovi, S.L.	32.100.001	(31.897.497)	202.504
Cuenta corriente con Programas de Actuación Baleares, S.L.	8.761	-	8.761
Cuenta Corriente con Landscape Corsan, S.L.	984	-	984
Intereses a C/P del PAB	12.390	-	12.390

Activos financieros corrientes (negocio conjunto)	48.658.802	(41.240.163)	7.418.639
Cuenta corriente UTE Iriepal	317.878	-	317.878
Cuenta corriente Integración UTE Rayet (Sigüenza)	14.053	-	14.053
Cuenta corriente Integración UTE El Ruiseñor	411	-	411
Activos Financieros Corrientes (UTE'S)	332.342	-	332.342
Activos financieros corrientes - Negocios Conjuntos y UTE's	48.991.144	(41.240.163)	7.750.981
Crédito Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	400.000	(400.000)	-
Intereses sobre créditos Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	37.894	(37.894)	-
Activos financieros corrientes- Asociadas	437.894	(437.894)	-

No se produjeron variaciones relevantes en el valor neto de deterioro en relación con los saldos a 31 de diciembre de 2017.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar. Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes

Facturas pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 correspondientes, fundamentalmente, a certificaciones de obra de edificación ejecutadas por Quabit Construcción para promociones desarrolladas en varias sociedades filiales de QUABIT.

Transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2018

(En euros)	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	12.244.859	-	-	-	12.244.859
<i>Aprovisionamientos</i>	11.779.917	-	-	-	11.779.917
<i>Otros gastos de explotación</i>	344.417	-	-	-	344.417
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	120.524	-	-	-	120.524
Ingresos financieros	-	-	712	-	712
Gastos financieros	970	-	-	-	970
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	1.658.000	1.658.000
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	1.978.280	1.978.280
Aprovisionamientos					

Del importe total recogido en este apartado, 177 miles de euros corresponden a la adquisición y acondicionamiento de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara) para la promoción de nuevas viviendas, 11.184 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2018 de varias promociones cuyas obras de edificación están siendo ejecutadas por Quabit Construcción y, 418 miles

de euros corresponden a certificaciones de urbanización de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara).

Otros gastos de explotación

Corresponden a servicios informáticos, de publicidad y limpieza de oficinas prestados por empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Adquisición de inmovilizado

Corresponde a la adquisición de equipos informáticos y casetas de ventas a empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Saldos con partes vinculadas 2017

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

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

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

<i>(En euros)</i>	Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					

Activos financieros no corrientes	3.093.560	-	-	-	3.093.560
Activos financieros corrientes	4.721	7.725.909	-	-	7.730.630
Deudores comerciales	720	-	-	-	720
Total	3.099.001	7.725.909	-	-	10.824.910

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

La mayor parte de este importe, 2.946 miles de euros, corresponde al valor actualizado de la cuenta financiera mantenida con Grupo Rayet, S.A.U., resultante de las condiciones que quedaron aprobadas en el convenio de acreedores de esta sociedad.

No se han producido variaciones en el año 2017 salvo el registro de la actualización de la cuenta a cobrar correspondiente al año transcurrido.

Activos financieros corrientes Acuerdos Conjuntos y UTE's y asociadas

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

Concepto	Saldo bruto	Deterioro	Importe Neto
<i>(En euros)</i>			
Cuenta corriente Programa Actuación de Baleares, S.L. (PAB)	7.196.140	-	7.196.140
Créditos participativos Landscape Grupo Lar, S.L.	9.342.666	(9.342.666)	0
Créditos participativos Landscape Larcovi, S.L.	32.100.001	(31.897.497)	202.504
Cuenta corriente Landscape Corsan S.L.	755	-	755
Intereses a C/P del PAB	11.677	-	11.677
Activos financieros corrientes (negocio conjunto)	48.651.239	(41.240.163)	7.411.076
Cuenta corriente UTE Iriepal	300.370	-	300.370
Cuenta corriente Integración UTE Rayet (Sigüenza)	14.052	-	14.052
Cuenta corriente Integración UTE El Ruiseñor	411	-	411
Activos Financieros Corrientes (UTE'S)	314.833	-	314.833
Activos financieros corrientes - Negocios Conjuntos y UTE's	48.966.072	(41.240.163)	7.725.909
Crédito participativo - Nova Panorámica	400.000	(400.000)	-
Crédito ordinario - Nova Panorámica	3.747.918	(3.747.918)	-
Crédito ordinario - Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	3.336.958	(3.336.958)	-
Intereses sobre créditos Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	37.894	(37.894)	-
Intereses sobre créditos Nova Panorámica, S.L.	913.674	(913.674)	-
Activos financieros corrientes- Asociadas	8.436.444	(8.436.444)	-

No se produjeron variaciones relevantes en el año 2017 ni en el saldo bruto

(incremento de 147 euros) ni en el deterioro (8 euros, sin variación).

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

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar. Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes

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

Transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2017

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

Aprovisionamientos

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

Otros gastos de explotación

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

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

A 30 de junio de 2020, las sociedades del Grupo QUABIT tenían suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes a Grupo Rayet, S.A.U.:

- Contratos de prestación de servicios informáticos y de limpieza de oficinas con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U., por un importe total comprometido de 169 miles de euros.
- El Grupo QUABIT tiene entregado un anticipo a Grupo Rayet, S.A.U. por importe de 550 miles de euros como señalización de la adquisición de un suelo en Alovera (Guadalajara).
- En diciembre de 2012, QUABIT constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 miles de euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a QUABIT según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15, de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

Durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017, y hasta la fecha de este Documento de Registro Universal, QUABIT no realizó operaciones vinculadas con administradores y directivos de la Sociedad, salvo por lo establecido en los apartados anteriores.

SECCIÓN 18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR

18.1 Información financiera histórica

18.1.1 Información financiera histórica auditada que abarque los 3 últimos ejercicios (o, en su caso, el período más corto en el que el Emisor haya estado en actividad), con el informe de auditoría correspondiente a cada ejercicio

Las Bases de presentación de la información financiera histórica del Grupo a 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se han preparado de acuerdo con las NIIF adoptadas para su utilización en la Unión

Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que estaban vigentes a 31 de diciembre de 2019.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de esta información financiera histórica son las mismas que las aplicadas en la información financiera histórica del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

La información financiera histórica de QUABIT consiste en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019 (incluyendo los informes de auditoría).

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los 3 últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, a través de su página web (www.cnmv.es)¹, en el domicilio social de QUABIT y en la página web de la Sociedad (www.grupoquabit.com).

A continuación, se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

• **Balance de Situación**

(En euros)

	2019 (Auditado)	2018 (Auditado)	% Var. '19-'18	2017 (Auditado)	% Var. '18-'17
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	21.083.768	11.405.984	84,8%	11.436.289	(0,3%)
Inmovilizado material	2.155.374	1.521.979	41,6%	975.070	56,1%
Activo por derecho de uso	934.241	-		-	
Inversiones inmobiliarias	-	-		-	
Inversiones en empresas asociadas	2.814.103	2.820.678	(0,2%)	2.847.862	(1,0%)
Activos financieros no corrientes	5.366.067	5.204.314	3,1%	5.633.500	(7,6%)
Otros activos no corrientes					
Activos por impuestos diferidos	61.829.427	52.395.965	18,0%	60.246.190	(13,0%)
Total activo no corriente	94.182.980	73.348.920	28,4%	81.138.911	(9,6%)
ACTIVO CORRIENTE:					

¹ La información contenida en este sitio web no forma parte de este Documento de Registro Universal y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro Universal.

Existencias	551.579.905	426.525.140	29,3%	349.063.024	22,2%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	42.844.659	34.921.602	22,7%	34.559.655	1,0%
Activos financieros corrientes	15.198.646	12.928.873	17,6%	9.135.444	41,5%
Administraciones Públicas deudoras	2.524.297	10.901.399	(76,8%)	17.137.585	(36,4%)
Otros activos corrientes	2.649.398	1.018.563	160,1%	108.760	836,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22.977.616	21.131.847	8,7%	37.155.830	(43,1%)
Total activo corriente	637.774.521	507.427.424	25,7%	447.160.298	13,5%
TOTAL ACTIVO	731.957.501	580.776.344	26,0%	528.299.209	9,9%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2019 (Auditado)	2018 (Auditado)	% Var. '19-'18	2017 (Auditado)	% Var. '18-'17
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	74.381.847	74.381.847	-	55.317.099	34,5%
Prima de emisión de acciones	179.717.193	179.717.193	-	129.522.951	38,8%
Acciones propias	(4.534.153)	(5.292.531)	(14,3%)	(237.318)	2.130,1%
Otros instrumentos de patrimonio	859.250	864.535	(0,6%)	215.368	301,4%
Reservas indisponibles	7.942.031	5.908.232	34,4%	4.159.535	42,0%
Otras reservas	31.843.676	29.399.424	8,3%	19.902.290	47,7%
Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(9.138.988)	6.815.364	(234,1%)	14.333.229	(52,5%)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	281.070.856	291.794.064	(3,7%)	223.213.154	30,7%
Intereses minoritarios	4.803.127	4.024.346	19,4%	3.243.084	24,1%
Total patrimonio neto	285.873.983	295.818.410	(3,4%)	226.456.238	30,6%
PASIVO NO CORRIENTE:					
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	19.872	19.872	-	19.872	-
Deudas con entidades de crédito	13.007.141	5.944.799	118,8%	15.472.241	(61,6%)
Pasivos financieros no corrientes	11.017.802	7.970.500	38,2%	6.400.157	24,5%
Pasivos por impuestos diferidos	2.237.372	1.673.233	33,7%	3.709.803	(54,9%)
Provisiones para riesgos y gastos	3.493.421	2.609.568	33,9%	1.894.810	37,7%
Total pasivo no corriente	29.775.608	18.217.972	63,4%	27.496.883	(33,7%)
PASIVO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito	311.388.987	211.749.286	47,1%	239.455.867	(11,6%)
Pasivos financieros corrientes	2.708.556	2.977.523	(9,0%)	2.739.137	8,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	52.409.276	25.300.956	107,1%	15.944.982	58,7%
Anticipos de clientes	43.283.527	19.990.302	116,5%	11.250.356	77,7%
Administraciones Públicas acreedoras	1.569.464	2.102.090	(25,3%)	490.439	328,6%
Otros pasivos corrientes	4.948.100	4.619.805	7,1%	4.465.307	3,5%
Total pasivo corriente	416.307.910	266.739.962	56,1%	274.346.088	(2,8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	731.957.501	580.776.344	26,0%	528.299.209	9,9%

A continuación, se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de

los balances de situación consolidados auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Activo no corriente

El aumento del 28,4% se debe a incremento en los activos por impuesto diferido (9,4 millones de euros), alta de intangibles asociados a la combinación de negocios derivada de la adquisición del 82,95% de Quabit Construcción (cartera de contratos y fondo de comercio por un total de 9,2 millones de euros) y de activos por derechos de uso (aplicación desde 1 de enero de 2019 de la nueva NIIF 16) por 1,0 millones de euros. El resto de la variación (1,2 millones de euros) corresponde al alta de inmovilizado material e inmaterial.

Activo corriente

El incremento del activo corriente (26,0%) es consecuencia, fundamentalmente, del incremento de existencias (125,1 millones de euros), con un incremento porcentual del 29,3% sobre 31 de diciembre de 2018.

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

<i>(En miles de euros)</i>	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Suelo	301.907	327.941	303.161
Promoción en curso	212.044	80.149	36.955
Promociones terminadas	33.569	17.004	5.711
Anticipos a proveedores	4.059	612	2.415
Otras	1	819	819
Valor neto contable	551.580	426.525	349.063

Los principales movimientos de los distintos subepígrafes de existencias son los siguientes:

- *Suelo*: A 31 de diciembre de 2019, los suelos ascendían a un importe de 301.907 miles de euros frente a los 327.941 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. Se ha producido una disminución neta de 26,0 millones de euros por 2 movimientos de signo contrario: (i) incremento por adquisiciones de suelo por un precio de adquisición de 10,1 millones de euros más la activación de costes asociados a la adquisición y al desarrollo de la cartera de suelo y (ii) baja por el traspaso del coste de suelo a obra en curso por las promociones de las que comenzó la obra de edificación en el año 2019, para 883 viviendas.
- *Promoción en curso*: A 31 de diciembre de 2019, las promociones en curso ascendían a un importe de 212.044 miles de euros frente a los 80.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. Se ha producido un incremento de 131,9 millones de euros debido a que el 31 de diciembre de 2018 había 16

promociones con obra iniciada con un total de 1.049 viviendas, y a 31 de diciembre de 2019 hay 27 promociones con obra iniciada con un total de 1.903 viviendas.

- *Promociones terminadas:* A 31 de diciembre de 2019, las promociones terminadas ascendían a un importe de 33.569 miles de euros frente a los 17.004 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. El incremento de 16,5 millones de euros recoge el efecto neto de: (i) incremento por la incorporación de los costes de las 299 viviendas terminadas en el año; (ii) incremento por la adquisición de un edificio terminado para rehabilitación y posterior venta de viviendas y (iii) disminución por el coste de las ventas de las 157 viviendas entregadas en el año 2019. El stock de producto terminado pasó de 38 viviendas a 31 de diciembre de 2018 a 180 viviendas a 31 de diciembre de 2019, más el edificio que se destinará a rehabilitación y venta.

Patrimonio Neto

La reducción del patrimonio neto (3,4%) deriva, fundamentalmente, de la pérdida del ejercicio 2019 (9,2 millones de euros).

Pasivo no corriente

Incremento del 63,4%, motivado en su mayor parte por el incremento de la deuda no corriente con entidades financieras (118,8%), debida al registro en este epígrafe del importe con vencimiento a más de un año del Préstamo Arcano. Para más información, véase el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal.

Pasivo corriente:

Deudas con entidades de crédito: Incremento del 47,11% como consecuencia de la emisión de obligaciones simples, las disposiciones de las líneas de financiación disponibles para inversiones y disposiciones de préstamo promotor. En el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal se incluyen detalles sobre la estructura y vencimientos de deuda con entidades financieras y los movimientos del año 2019.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: Aumento del 107,17% como consecuencia del incremento en la actividad.

Anticipo de clientes: Incremento del 116,5% como consecuencia del aumento en el número de reservas y contratos de compraventa de viviendas vigentes a 31 de diciembre de 2019 en relación con los existentes a 31 de diciembre de 2018 (1.685 viviendas a 31 de diciembre de 2019 frente a 1.076 viviendas a 31 de diciembre de 2018).

- **Cuentas de Pérdidas y Ganancias**

A continuación, se detallan las Cuentas de Resultados Consolidadas a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

Cuentas de Pérdidas y Ganancias <i>(En euros, excepto porcentajes)</i>	2019	2018	% Var.	2017	% Var.
	(Auditado)	(Auditado)	'19-'18	(Auditado)	'18-'17
Importe neto de la cifra de negocio	45.127.681	39.675.522	13,7%	5.700.599	596,0%
Aprovisionamientos	(31.968.701)	(32.714.516)	(2,3%)	(9.866.528)	231,6%
Otros ingresos de explotación	2.241.635	12.783.666	(82,5%)	19.705.526	(35,1%)
Variación de las provisiones de tráfico	4.895.589	(16.003.078)	130,6%	1.310.620	(1.321,0%)
Beneficios (pérdidas) por contratos de opción de compra	-	-	-	-	-
Gastos de personal	(9.525.484)	(7.445.395)	27,9%	(5.401.062)	37,9%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	219.153	(105.627)	307,5%	(91.113)	15,9%
Amortización	(1.471.042)	(173.143)	749,6%	(80.146)	116,0%
Deterioro del fondo de comercio	-	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(22.187.355)	(21.494.678)	3,2%	(14.799.558)	45,2%
Resultados por venta de inmovilizado	(71.624)	(2.321)	2.985,9%	(20.668)	(88,8%)
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	-	-	-	-	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	-	(3.839.008)	(100,0%)
Resultado de explotación	(12.740.148)	(25.479.570)	50,0%	(7.381.338)	(245,2%)
Ingresos financieros	20.135.140	56.697.734	(64,5%)	2.240.687	2.430,4%
Gastos financieros	(26.057.801)	(18.796.668)	38,6%	(7.135.560)	163,4%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	650.374	197.955	228,5%	302.066	(34,5%)
Resultado financiero neto	(5.272.287)	38.099.021	(113,8%)	(4.592.807)	(929,5%)
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(6.575)	(27.184)	75,8%	(17.851)	52,3%
Resultados antes de impuestos	(18.019.010)	12.592.267	(243,1%)	(11.991.996)	(205,0%)
Impuestos	8.787.748	(5.813.657)	251,2%	26.381.386	(122,0%)
Resultado neto	(9.231.262)	6.778.610	(236,2%)	14.389.390	(52,9%)
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	(9.138.988)	6.815.364	(234,1%)	14.333.229	(52,5%)
Intereses minoritarios	(92.274)	(36.754)	(151,1%)	56.161	(165,4%)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)					
Básicas	(0,06)	0,05	(221,2%)	0,20	(74,5%)
Diluidas	(0,06)	0,05	(226,0%)	0,20	(75,4%)

A continuación, se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Importe neto de la cifra de negocio

La cifra de negocio se incrementa en un 13,7%, como consecuencia de (i) un mayor precio medio de las viviendas entregadas (258,6 miles de euros en 2019 frente a 207.2 miles de euros en 2018), que compensa el menor número de entregas (157 en 2019 frente a 190 en 2018); (ii) un mayor importe de venta de suelo y (iii) la incorporación de la actividad de construcción en el último trimestre de 2019.

Aprovisionamientos

Se produce una reducción del 2,3% como consecuencia del menor coste bruto de los activos vendidos. En este epígrafe se recoge el coste bruto de los activos vendidos y en el de variación de provisiones de tráfico se recoge la baja del deterioro asociado. En la medida en que las entregas correspondan a activos no deteriorados (como sucede en la mayor parte de las entregas de 2018), disminuye el peso relativo de los aprovisionamientos sobre las ventas.

Otros ingresos de explotación

El componente principal de esta partida es el importe de descuentos de deuda asociados a daciones en pago o al pago de deuda de acuerdo con los calendarios de amortización. La disminución de un 82,5% en esta partida se debe a que en 2019 se produjeron menos operaciones que en 2018 con efecto en descuento en deuda con entidades financieras.

Variación de las provisiones de tráfico

El componente principal de esta partida es el registro o reversión de la provisión de deterioro de existencias. La variación del 130,6% en relación con el año 2018 se corresponde al hecho de que en 2018 se registró un importe extraordinario de provisión por deterioro debido a la corrección valorativa de suelos en planeamiento con incidencias en su avance urbanístico, lo que supuso un alargamiento en los plazos de su desarrollo. Esta corrección afectaba a suelos adquiridos con anterioridad al año 2015 y no a suelos que tienen previsto su desarrollo en un medio plazo.

Resultado de Explotación

La evolución de las partidas anteriores concluye en un Resultado de Explotación de un 50%.

Resultado financiero

El resultado financiero es negativo y supone un empeoramiento del 113,8%, que también tiene su origen en el impacto extraordinario positivo que tuvo en el año 2018 el ajuste de deuda a coste amortizado derivado de la reestimación de flujos de caja y que supuso en dicho año un resultado financiero positivo derivado de 43.495 miles de euros, de los que 42.976 miles de euros correspondían al ajuste asociado a la deuda con SAREB.

Resultado neto

El Resultado Antes de Impuestos empeora en un 243,1% y el efecto neto de movimientos de impuestos diferidos, supone que el resultado neto disminuya un 236,2%.

- **Cambios en el neto patrimonial**

A continuación, se presentan los cambios en el patrimonio neto durante los años 2019, 2018 y 2017.

(En euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Acciones Propias	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Otros instrumentos de patrimonio	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017	55.317.099	29.522.951	(237.318)	4.159.535	19.902.290	215.368	14.333.229	3.243.084	226.456.238
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	6.815.364	(36.754)	6.778.610
Aplicación de resultado	-	-	-	1.748.697	12.584.532	-	(14.333.229)	-	-
Aumento de capital	19.064.748	50.194.242	-	-	(3.130.759)	-	-	-	66.128.231
Operaciones de autocartera	-	-	(5.055.213)	-	43.361	-	-	-	(5.011.852)
Emisión de otros instrumentos financieros	-	-	-	-	-	649.167	-	-	649.167
Aportaciones de socios minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	818.016	818.016
Saldos al 31 de diciembre de 2018	74.381.847	179.717.193	(5.292.531)	5.908.232	29.399.424	864.535	6.815.364	4.024.346	295.818.410
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	(9.138.988)	(92.274)	(9.231.262)
Aplicación de resultado	-	-	-	2.033.799	4.781.565	-	(6.815.364)	-	-
Operaciones de autocartera	-	-	758.378	-	(2.129.636)	-	-	-	(1.371.258)
Otros instrumentos de Patrimonio (Plan de incentivos empleados)	-	-	-	-	-	(5.285)	-	-	(5.285)
Variación % participación e incorporación filiales al Grupo	-	-	-	-	(207.677)	-	-	871.055	663.378
Saldos al 31 de diciembre de 2019	74.381.847	179.717.193	(4.534.153)	7.942.031	31.843.676	859.250	(9.138.988)	4.803.127	285.873.983

- **Estados de flujos de efectivo**

A continuación, se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, conforme a NIIF:

<i>(En miles de euros)</i>	2019	2018	2017
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	(18.019.010)	12.592.267	(11.991.995)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	1.251.889	278.770	80.146
Deterioro de fondo de comercio	-		-
Deterioro de activos y variación de provisiones	(4.895.589)	16.003.078	(1.218.028)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(535.805)	(10.350.230)	(14.962.176)
Resultado financiero neto	5.272.287	(38.099.021)	4.894.872
Resultado neto por venta de activos no corrientes	71.624	2.321	(281.398)
Resultados de participaciones en asociadas	6.575	27.184	17.851
Actualización de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable	-	-	3.839.008
Resultado ajustado	(16.848.029)	(19.545.631)	(19.621.720)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	8.296.720	7.847.837	(190.750)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas	8.296.720	7.847.837	(190.750)
Existencias y pagos anticipados	(100.275.742)	(90.203.980)	(52.015.047)
De cuentas a cobrar y depósitos	148.272	(1.629.611)	(89.641.088)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	37.185.090	18.966.093	16.522.279
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación	(62.942.380)	(72.867.498)	(125.133.856)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	(71.493.689)	(84.565.292)	(144.946.326)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversión neta en combinaciones de negocio	(1.999.145)	-	-
Inversión en Activos financieros	(4.150.949)	(3.851.939)	-
Inversión en Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(1.177.601)	(797.696)	(545.291)
Intereses cobrados	-	-	99
Desinversión de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	-	-	13.673.851
Desinversión en Activos financieros y otras inversiones	2.671.090	540.000	413.404
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión	(4.656.605)	(4.109.635)	13.542.063
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	(3.215.369)	(607.776)	(335.946)
Amortización financiación con entidades de crédito	(29.351.150)	(53.092.492)	(28.910.571)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	113.237.967	62.608.088	88.061.808
Amortización de otra financiación	-	-	(1.593.992)
Obtención de otra financiación	918.476	1.808.729	6.277.865
Aumento de capital social	-	66.946.247	100.433.595
Venta en participaciones a socios minoritarios	(3.593.861)	(5.011.852)	(226.842)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	77.996.063	72.650.944	163.705.917
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1.845.769	(16.023.983)	32.301.655

Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	21.131.847	37.155.830	4.854.176
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	22.977.616	21.131.847	37.155.831

18.1.2 Estados financieros consolidados

QUABIT ha preparado estados financieros individuales y consolidados que se incorporan por referencia y están disponibles según se indica en el apartado 22 de este Documento de Registro Universal.

Los estados financieros consolidados (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, cambios de patrimonio neto y estados de flujo de efectivo) de los años 2017, 2018 y 2019 se incluyen en el apartado 18.1 de este Documento de Registro Universal.

18.1.3 Antigüedad de la información financiera

El último ejercicio al que corresponde la información financiera auditada del Grupo QUABIT es el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

18.2 Información intermedia y demás información financiera

A la fecha de aprobación de este Documento de Registro Universal, el Grupo QUABIT ha publicado su Declaración Intermedia correspondiente al primer semestre de 2020. A continuación, se describen los elementos más relevantes de la información contenida en dicha declaración. Los datos correspondientes a esta declaración no han sido auditados.

- **Balance de Situación**

(En euros)

	30.06.2020 (No Auditado)	31.12.2019 (Auditado)	Var. '20-'19
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	20.735.157	21.083.768	(1,65%)
Inmovilizado material	2.076.540	2.155.374	(3,66%)
Activo por derecho de uso	1.247.846	934.241	33,57%
Inversiones en empresas asociadas	2.809.232	2.814.103	(0,17%)
Activos financieros no corrientes	5.492.353	5.366.067	2,35%
Activos por impuestos diferidos	61.610.459	61.829.427	(0,35%)
Total activo no corriente	93.971.587	94.182.980	(0,22%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	503.820.266	551.579.905	(8,66%)

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41.319.138	42.844.659	(3,56%)
Activos financieros corrientes	12.646.902	15.198.646	(16,79%)
Administraciones Públicas deudoras	1.478.239	2.524.297	(41,44%)
Otros activos corrientes	2.912.189	2.649.398	9,92%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.471.587	22.977.616	6,50%
Total activo corriente	586.648.321	637.774.521	(8,02%)
TOTAL ACTIVO	680.619.908	731.957.501	(7,01%)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30.06.2020 (No Auditado)	31.12.2019 (Auditado)	Var. '20-'19
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	74.381.847	74.381.847	-
Prima de emisión de acciones	179.717.193	179.717.193	-
Acciones propias	(4.534.153)	(4.534.153)	-
Otros instrumentos de patrimonio	862.001	859.250	0,32%
Reservas indisponibles	7.942.031	7.942.031	-
Otras reservas	22.704.688	31.843.676	(28,70%)
Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(49.862.236)	(9.138.988)	445,60%
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	231.211.371	281.070.856	(17,74%)
Intereses minoritarios	4.418.382	4.803.127	(8,01%)
Total patrimonio neto	235.629.753	285.873.983	(17,58%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	19.872	(100,00%)
Deudas con entidades de crédito	13.119.014	13.007.141	0,86%
Pasivos financieros no corrientes	11.428.758	11.017.802	3,73%
Pasivos por impuestos diferidos	2.192.904	2.237.372	(1,99%)
Provisiones para riesgos y gastos	3.537.641	3.493.421	1,27%
Total pasivo no corriente	30.278.317	29.775.608	1,69%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	316.449.992	311.388.987	1,63%
Pasivos financieros corrientes	2.621.600	2.708.556	(3,21%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.649.402	52.409.276	(10,99%)
Anticipos de clientes	42.669.975	43.283.527	(1,42%)
Administraciones Públicas acreedoras	1.897.108	1.569.464	20,88%
Otros pasivos corrientes	4.423.761	4.948.100	(10,60%)
Total pasivo corriente	414.711.838	416.307.910	(0,38%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	680.619.908	731.957.501	(7,01%)

A continuación, se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados correspondientes al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

Activo no corriente

No se han producido variaciones individualmente significativas en el periodo.

Activo corriente

El grueso de la variación (-47,8 millones de euros) se produce en existencias. La variación en este epígrafe se explica fundamentalmente por la provisión de deterioro de suelos registrada en el primer semestre del año (40,1 millones de euros). La mayor parte del deterioro (37,6 millones de euros) se registró en marzo de 2020 por la reestimación del valor de los suelos en planeamiento, en la medida en que serán los más afectados por la crisis provocada por la pandemia del COVID-19. La diferencia en la valoración de mercado es de 42,0 millones de euros con un efecto contable de deterioro de los citados 37,6 millones de euros.

En la siguiente tabla se desglosan los conceptos de existencias y su variación en relación con 31 de diciembre de 2019.

<i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	31.12.2019
Suelo	260.239	301.907
Promoción en curso	194.937	212.044
Promociones terminadas	47.662	33.569
Anticipos a proveedores	981	4.059
Otras	1	1
Valor neto contable	503.820	551.580

Los principales movimientos de los distintos subepígrafes de existencias son los siguientes:

Suelo: La variación en suelo responde fundamentalmente al efecto de registrar la provisión de deterioro de suelos registrada en el primer semestre del año.

Promoción en curso: La variación responde al efecto neto de las altas por activación de gastos incurridos en las promociones en fase de construcción, las altas por traspasos de suelo en aquellas promociones que hayan obtenido la licencia de construcción y las bajas por los traspasos a promociones terminadas de aquellas promociones en curso que han obtenido la licencia de primera ocupación en el periodo.

Promociones terminadas: La variación responde al efecto neto de las altas por

traspasos de promociones en curso que han obtenido la licencia de primera ocupación y las bajas por viviendas entregadas en el periodo.

Patrimonio Neto

La reducción deriva del resultado del ejercicio.

Pasivo no corriente

No se han producido variaciones individualmente significativas en el periodo.

Pasivo corriente:

Deudas con entidades de crédito:

La deuda financiera supone el 74,1% del total de pasivos del Grupo QUABIT. A continuación, se presenta el detalle de la deuda financiera bruta a 30 de junio de 2020 comparada con la de 31 de diciembre de 2019:

<i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	31.12.2019	%Var. '20-'19
Deuda financiera no corriente	13.119	13.007	0,9%
Deuda financiera corriente	316.450	311.389	1,6%
Total Deuda Bruta	329.569	324.396	1,6%

Anticipo de clientes: Recoge el efecto neto de los anticipos recibidos por las preventas del periodo y las bajas de anticipos por las entregas de viviendas realizadas en el periodo.

Del saldo de anticipos en promociones, 6.104 miles de euros estaban pendientes de cobro (6.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) cuyos vencimientos están distribuidos en el tiempo hasta el momento de entrega de las promociones. La variación del saldo pendiente de cobro del ejercicio 2020 recoge el impacto neto de los cobros registrados y la emisión de nuevos recibos de anticipos en promociones pendientes de cobro.

Los saldos de anticipos de clientes cobrados están garantizados mediante pólizas de avales o seguros contratadas por el Grupo QUABIT.

- **Cuentas de Pérdidas y Ganancias**

A continuación, se detallan las Cuentas de Resultados Consolidadas a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

Cuentas de Pérdidas y Ganancias <i>(En euros, excepto porcentajes)</i>	30.06.2020 (No Auditado)	30.06.2019 (No Auditado)	Var. '20-'19
Importe neto de la cifra de negocio	73.150.300	19.374.646	277,56%
Aprovisionamientos	(65.958.153)	(11.545.557)	471,29%
Otros ingresos de explotación	652.228	851.243	(23,38%)
Variación de las provisiones de tráfico	(34.451.100)	2.070.378	(1764,00%)
Gastos de personal	(6.602.993)	(4.049.698)	63,05%
Amortización	(962.945)	(603.057)	59,68%
Otros gastos de explotación	(12.211.818)	(11.986.824)	1,88%
Resultados por venta de inmovilizado	(826)	-	-
Resultado de explotación	(46.385.307)	(5.888.869)	687,68%
Ingresos financieros	9.815.124	9.036.166	8,62%
Gastos financieros	(13.625.914)	(11.604.510)	17,42%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	128.487	755.713	(83,00%)
Resultado financiero neto	(3.682.303)	(1.812.631)	103,15%
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(4.871)	(704)	591,90%
Resultados antes de impuestos	(50.072.481)	(7.702.204)	550,11%
Impuestos	(174.500)	8.500.000	(102,05%)
Resultado neto	(50.246.981)	797.796	(6398,22%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(49.862.236)	850.484	(5962,81%)
Intereses minoritarios	(384.745)	(52.688)	630,23%
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	(0,343)	0,006	
Diluidas	(0,326)	0,006	

A continuación, se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019.

Importe neto de la cifra de negocio

Se incluye a continuación el detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" que se corresponde con los Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes del Grupo a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019:

<i>(En euros)</i>	30.06.2020	30.06.2019
Venta de suelos	-	1.158.232
Venta de edificaciones	68.871.012	18.188.294
Ingresos de obra ejecutada	4.130.891	-
Otros	17.251	4.710
Prestación de servicios	131.146	23.410
	73.150.300	19.374.646

Durante el ejercicio 2020 no se han producido ventas de suelo (1.158 miles de euros en 2019).

El importe de venta de edificaciones recoge el precio total de venta de las 410 viviendas entregadas en el primer semestre del año (38 viviendas en el mismo periodo en el año 2019).

Lo ingresos de obra ejecuta se corresponden a ingresos de la actividad de construcción por ejecución de obras de edificación y certificaciones de urbanización de terrenos a terceros externos al Grupo.

Aprovisionamientos

Se recogen las bajas de existencias por ventas del periodo, así como la activación (efecto positivo) de otros gastos de explotación activables en existencias y los aprovisionamientos de la actividad de construcción asociados a ventas del periodo a terceros fuera del Grupo QUABIT.

Variación de las provisiones de tráfico

Se recogen tanto las correcciones de valor de las existencias como las aplicaciones de las provisiones existentes una vez se han entregado las viviendas.

<i>(En euros)</i>	30.06.2020	30.06.2019
Provisión por deterioro de suelos (COVID-19)	(37.600.000)	-
Provisión por pérdidas en ventas	(2.525.000)	-
Aplicación de provisiones de existencias vendidas	5.673.900	2.026.877
Variación de las provisiones de tráfico	-	43.501
	(34.451.100)	2.070.378

La variación por deterioro de suelos (COVID-19) recoge la corrección de valor de determinados suelos derivados de la estimación de valor de existencias realizadas por el Grupo en el contexto económico actual por el impacto de la pandemia provocada por el COVID-19. La valoración estimada realizada por el Grupo ha resultado en una reducción del valor de los activos del Grupo en un importe de 42,0 millones de euros con un impacto de 37,6 millones de euros en la cuenta de

resultados por la diferencia en el valor estimado de los activos y el Valor Neto Contable de los mismos.

Por otro lado, se incluye el deterioro por importe de 2,5 millones de euros de determinados suelos sobre los cuales se ha llegado a un acuerdo de venta por un precio inferior al valor neto contable.

Las aplicaciones de provisiones de existencias vendidas recogen la aplicación de deterioros en el ejercicio que fueron registrados en ejercicios anteriores sobre determinados suelos sobre los cuales se han desarrollado promociones de viviendas que han sido entregadas durante el ejercicio.

Resultado de Explotación

El Resultado de Explotación del primer semestre 2020 se vió impactado negativamente por la provisión de deterioro del valor de suelos por un importe total de 40.125 miles de euros, la mayor parte (37.600 miles de euros) ya registrada en marzo de 2020 como consecuencia de la estimación de la corrección de valor de suelos en planeamiento, que son los que mayor impacto han recibido por las incertidumbres derivadas de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

Resultado financiero

El Resultado financiero empeoró al ser mayor en el primer semestre de 2020 el importe de la deuda no asociada a proyectos (el coste de la deuda asociada a proyectos se activa en el valor de las existencias). Asimismo, en el primer semestre de 2019 se registró un efecto positivo no recurrente en Resultado financiero por un importe de 756 miles de euros como consecuencia de una operación de dación en pago para cancelación de deuda restructurada en 2013.

Resultado neto

El Resultado neto del primer semestre de 2020 empeoró en relación con el primer semestre de 2019. En este sentido, al empeoramiento del Resultado Antes de Impuestos se suma el hecho de que en el primer semestre de 2020 no se activaron créditos fiscales mientras que en el primer semestre de 2019 se recogía una activación de créditos fiscales por importe de 8,5 millones de euros.

- **Estado de flujos de efectivo**

A continuación, se detallan los Flujos de efectivo consolidados a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

<i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	30.06.2019	Var.
	(No auditado)	(No auditado)	'20-'19
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	(50.072.481)	(7.702.204)	550,11%
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes	496.808	603.057	(17,62%)
Deterioro de fondo de comercio	-	-	-
Deterioro de activos y variación de provisiones	34.451.100	(2.070.378)	(1764,00%)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(17.109)	(419.683)	(95,92%)
Resultado financiero neto	3.682.304	1.812.631	103,15%
Resultado neto por venta de activos no corrientes	826	-	n.a
Resultados de participaciones en asociadas	4.871	704	591,90%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable	-	-	-
Resultado ajustado	(11.453.682)	(7.775.873)	47,30%
Otras variaciones de Administraciones Públicas	1.373.701	7.692.871	(82,14%)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas	1.373.701	7.692.871	(82,14%)
Existencias y pagos anticipados	23.040.366	(43.676.030)	(152,75%)
De cuentas a cobrar y depósitos	1.262.729	(2.948.074)	(142,83%)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(6.853.553)	20.772.858	(132,99%)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación	17.449.542	(25.851.246)	(167,50%)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	7.369.562	(25.934.248)	(128,42%)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversión neta en combinaciones de negocio	-	-	-
Inversión en Activos financieros	(188.002)	(961.193)	(80,44%)
Inversión en Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(70.189)	(874.909)	(91,98%)
Intereses cobrados	-	-	-
Desinversión de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	-	-	-
Desinversión en Activos financieros y otras inversiones	2.656.651	1.776.828	49,52%
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión	2.398.460	(59.274)	(4146,39%)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados	(1.144.429)	(2.437.258)	(53,04%)
Amortización financiación con entidades de crédito	(48.929.629)	(13.951.587)	250,71%
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	41.800.072	58.877.255	(29,00%)
Amortización de otra financiación	(65)	-	n.a.
Obtención de otra financiación	-	1.327.632	n.a.
Aumento de capital social	-	-	-
Venta en participaciones a socios minoritarios	-	(2.271.014)	n.a.
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(8.274.051)	41.545.028	(119,92%)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO			
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	22.977.616	21.131.847	8,73%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	24.471.587	36.683.353	(33,29%)

18.3 Auditoría de la información financiera histórica anual

18.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 de QUABIT fueron objeto de informe de auditoría emitido por EY. Los informes de auditoría de 2018 y 2019 fueron emitidos por PWC.

Los informes de auditoría de los 3 ejercicios han resultado favorables y sin salvedades.

18.3.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2019, 2018 y 2017, este Documento de Registro Universal no incluye otra información que haya sido auditada por los auditores.

18.3.3 Procedencia de otra información financiera del Documento de Registro Universal

Los datos incluidos en este Documento de Registro Universal han sido extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2019, 2018 y 2017, a excepción de aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

18.4 Información financiera pro-forma

No se incluye información financiera *pro-forma*.

18.5 Política de dividendos

18.5.1 Descripción de la política del Emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto. Si el Emisor no dispone de una política de este tipo, inclúyase la correspondiente declaración negativa

La política de distribución de dividendos y su importe son fijados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. A la fecha de este Documento de Registro Universal, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda asumir.

No obstante lo anterior, como consecuencia de la emisión de las Acciones Clase B en el marco del acuerdo de refinanciación suscrito el 24 de junio de 2020 con los Fondos Avenue, y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de QUABIT, cada una de las Acciones Clase B da derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles. Dicho dividendo preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio en cuestión. Como excepción a la regla anterior, el primer dividendo preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 será equivalente a 0,015 euros por Acción Clase B.

Adicionalmente, el artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad prevé una limitación a la capacidad de la Sociedad de distribuir dividendos para el caso de que se ejercite el derecho de rescate por los accionistas titulares de Acciones Clase B de manera que, desde la formulación de la oferta hasta que el precio de rescate de las Acciones Clase B respecto de las que se haya ejercido el derecho de rescate quede íntegramente satisfecho, la Sociedad no podrá satisfacer dividendo, distribución o reparto alguno a sus accionistas, con independencia de si esos dividendos, repartos o distribuciones se satisfacen en dinero, valores de la Sociedad o de cualquiera de sus filiales, o cualesquiera otros valores, bienes o derechos. Para mayor detalle véanse los apartados 5.3 y 19.2.2 de este Documento de Registro.

18.5.2 Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, ajustado si ha cambiado el número de acciones del Emisor, para que así sea comparable

La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción en efectivo desde el año 2006. Sin perjuicio de ello, tanto en el año 2016 como en el año 2017 se retribuyó al accionista a través de sendos aumentos de capital liberados, en proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, acordados por el Consejo en fechas 6 de julio de 2016 y 28 de junio de 2017, respectivamente, por delegación de la Junta General conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital. El primer aumento fue elevado a público el día 2 de agosto de 2016 e inscrito en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2016, mientras que el segundo fue elevado a público el día 27 de julio de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil el 4 de agosto de 2017.

No obstante lo anterior, debido a los compromisos asumidos con las entidades de crédito en el proceso de reestructuración de la deuda (*covenants*), se acordaron determinadas limitaciones al reparto de dividendos, tal y como se hizo en el acuerdo con SAREB firmado en el año 2015 (siendo el único acuerdo vigente que contempla tales limitaciones), en el que se recoge la posibilidad de que la Sociedad distribuya dividendos que no tengan carácter de dividendo a cuenta. El detalle de los principales términos y condiciones del acuerdo con SAREB se recoge en el apartado 8.4 de este Documento de Registro Universal.

Por lo demás, en relación con aquellas otras entidades financieras con las que la Sociedad asumió la obligación de no realizar distribuciones (pago de dividendos o de dividendos a cuenta), la Sociedad, o bien ha suscrito acuerdos por los que han quedado sin efecto dichas restricciones (si bien siguen en vigor las limitaciones al reparto de dividendos en los términos del acuerdo con SAREB), o bien ha procedido a la cancelación de la deuda.

En todo caso, además de las consideraciones anteriores, la posibilidad de pago de dividendos por QUABIT en el futuro puede verse afectada por factores descritos en la sección "Factores de Riesgo" de este Documento de Registro Universal y depende, en última instancia, de los beneficios y las condiciones financieras de QUABIT en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.

18.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje

El Grupo QUABIT es parte en varias situaciones litigiosas pendientes de resolución, en su mayor parte derivadas de operaciones de planeamiento urbanístico que se corresponden, en origen, con el anterior ciclo inmobiliario, y de las que cabe destacar las siguientes:

(i) **Procedimientos vinculados al Sector Playa de Almenara en Castellón.**

Los procedimientos tienen por objeto la determinación de responsabilidades vinculadas a las sucesivas declaraciones de nulidad del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara por no justificar el cumplimiento del artículo 30.1b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas ("**Ley de Costas**"), y a posteriores instrumentos de planeamiento aprobados por el Ayuntamiento de Almenara.

El Tribunal Supremo declaró el 4 de mayo de 2010 la nulidad del acuerdo de aprobación del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara, aprobando el Ayuntamiento el 18 de julio de 2011 el nuevo Plan Parcial presentado por QUABIT para dar cobertura al Sector y subsanar los anteriores defectos. Dicho Plan Parcial fue nuevamente declarado nulo por 2 Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, por entender que se habían omitido varios informes sectoriales. Recurridas ambas Sentencias en casación, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo acordó la desestimación de los recursos.

La Sociedad presentó el 28 de abril de 2015, ante el Ayuntamiento de Almenara, el primer borrador para la aprobación de un nuevo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización el cual recoge un nuevo Proyecto de Reparcelación. Una vez aprobados, QUABIT podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, cuyo cobro se ha suspendido por el momento. El importe total de la retasación derivada de los nuevos instrumentos de planeamiento es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 3.014 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance. No se ha registrado deterioro en relación con este importe.

Por otra parte, dentro del pasivo corriente está recogido un importe de 2.430 miles de euros, cuya exigibilidad está ligada al buen fin de la liquidación. El Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Almenara mediante Acuerdo del Pleno de fecha 10 de julio de 2018, y su aprobación definitiva se produjo mediante Acuerdo de Plenario adoptado en sesión celebrada el 30 de junio de 2020. A la fecha de este Documento de Registro Universal se está tramitando la aprobación del resto de instrumentos de gestión del Sector.

La Sociedad interpuso en el año 2012 un procedimiento contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de

Castellón frente al Ayuntamiento de Almenara, cuyo objeto era la acción de reclamación de responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal de dicha Administración debido al incumplimiento de los mandatos judiciales en el seno del procedimiento por el cual se impugnaba el Plan Parcial del Sector Playa de Almenara.

El Juzgado Contencioso Administrativo nº 2 de Castellón dictó el 31 de julio de 2018 sentencia desestimatoria del citado recurso contencioso-administrativo interpuesto por QUABIT frente al Ayuntamiento de Almenara. QUABIT interpuso un recurso de apelación frente a la citada sentencia que fue resuelto mediante sentencia de fecha 26 de junio de 2020, que ratificó la Sentencia de la Instancia. Esta sentencia no ha sido recurrida en casación, por lo que ha devenido firme.

- (ii) **Procedimientos vinculados al Sector Alboraya en Valencia.** El Grupo QUABIT tenía un compromiso de adquisición de participaciones en la entidad Alboraya Marina Nova, S.L. ("AMN"), sociedad participada al 50% por Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. ("EGUSA") y por Grupo Mediterráneo Costa Blanca ("GMCB"), filial al 100% del Grupo QUABIT. Dicho compromiso derivaba del contrato firmado en enero de 2006, (el "Contrato") entre EGUSA y GMCB, tras haber sido esta última seleccionada en el concurso público promovido a tal efecto. El objeto del citado concurso público era la selección, mediante procedimiento abierto, de un socio privado para la constitución de una sociedad de naturaleza privada junto ella, (AMN) al objeto de llevar a cabo el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE2 en el Polígono II de Port Saplanya.

Tras verificar que EGUSA aún no tenía la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para llevar a cabo el desarrollo urbanístico, en julio de 2015, GMCB presentó demanda de resolución del Contrato por incumplimiento frente a EGUSA y al Ayuntamiento de Alboraya, solicitando la declaración de procedencia de la resolución contractual y la condena a EGUSA y al Ayuntamiento de Alboraya de forma solidaria a pagar a GMCB la cantidad de 23.435 miles de euros, más los intereses devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014 por efecto de la resolución.

La sentencia de primera instancia (i) declaró la procedencia de la resolución del Contrato; (ii) condenó a EGUSA a pagar a GMCB la cantidad de 23.435 miles de euros más los intereses legales devengados sobre dicha cantidad desde el 5 de febrero de 2014; y (iii) condenó a EGUSA a pagar a GMCB la cantidad de 5.000 miles de euros. Sin embargo, en cuanto 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 GMCB, al entender que no procedía aplicar la doctrina del levantamiento del velo respecto a la Corporación Municipal. Como consecuencia de 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.

Tras haber obtenido sentencias favorables a las pretensiones de GMCB en primera y segunda instancia, 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, recurso de casación. Con fecha 17 de junio de 2020 el Tribunal Supremo requirió a las partes para que alegaran acerca de las posibles causas de inadmisión del recurso interpuesto por EGUSA. Mediante auto dictado el pasado 16 de septiembre, en el recurso de casación 4845/2017, la Sala Civil del Tribunal Supremo inadmitió el referido recurso, declarando firme la sentencia, de fecha 27 de julio de 2017, dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª), y condenado en costas a EGUSA. GMCB no ha interpuesto recurso de casación frente a la sentencia dictada en segunda instancia que ratificaba la absolución del Ayuntamiento, habiendo devenido firme el citado pronunciamiento frente al Ayuntamiento.

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

La situación actual de dichos procedimientos es la siguiente:

- a) Ejecución provisional de sentencia: se solicitó que se despachara ejecución por un total de 33.859 miles de euros (23.435 miles en concepto de principal, 2.610 miles de euros en concepto de intereses vencidos, y 7.814 miles de euros en concepto de intereses que se devengarán), dictándose orden general de ejecución provisional de la sentencia por el Juzgado en fecha 16 de mayo de 2017.

En el marco de este procedimiento se encuentran embargados diversos inmuebles titularidad de EGUSA en el municipio de Alboraya, designados por dicha entidad, por un importe de 27.249 miles de euros. El Ayuntamiento de Alboraya ha puesto de manifiesto ante el Juzgado el supuesto carácter demanial de una parte de los inmuebles titularidad de EGUSA embargados, respecto de los que ha solicitado el levantamiento

del embargo y la solicitud de la continuación de la ejecución de sentencia sobre el resto de los bienes embargados no afectados por dichas alegaciones realizadas el 27 de febrero de 2019.

GMCB se ha opuesto al levantamiento del embargo sobre la superficie solicitada por el Ayuntamiento de Alboraya, alegando que el suelo de dominio público se halla fuera de las fincas embargadas. Mediante Auto de fecha 24 de abril de 2019, el Juzgado acordó la suspensión de la ejecución sobre la finca registral 24.380 hasta que el Ayuntamiento de Alboraya no adecúe la descripción registral de la finca a la realidad física de la misma. Con fecha 10 de diciembre de 2019, mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alboraya se acordó segregar la finca registral 24.380 en 2 fincas: una de 15.614 m² propiedad del Ayuntamiento de Alboraya y otra de 46.085 m² propiedad de EGUSA y que no tiene carácter demanial. GMCB se ha opuesto al acuerdo antes referido al entender que el mismo no cumple con los requisitos legales para efectuar el deslinde de la zona de dominio público y que el Ayuntamiento de Alboraya no acredita suficientemente ni la existencia del dominio público ni su superficie ni su ubicación.

Paralelamente, GMCB suscribió el 12 de agosto de 2019 un acuerdo privado con EGUSA para, en ejecución de sentencia, una vez deslindada la zona de dominio público, proceder a la dación en pago de las fincas embargadas de EGUSA y archivar los procedimientos judiciales. Con fecha 10 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento dictó un acuerdo de segregación de la finca registral 24.380. Varias entidades han recurrido el citado acuerdo por entender que la vía legal procedente es el deslinde administrativo y está pendiente de resolución en vía contenciosa.

- b) Ejecución hipotecaria: se está tramitando la ejecución hipotecaria sobre uno de los inmuebles titularidad de EGUSA en el municipio de Alboraya gravado a favor GMCB en garantía de las cantidades entregadas por GMCB a EGUSA como consecuencia de las obligaciones asumidas en el contrato.

En un primer momento, el Juzgado denegó despachar ejecución si bien, tras instar el correspondiente recurso de apelación, se acordó el despacho de ejecución mediante auto de 31 de octubre de 2017. El 10 de abril de 2019, el Juzgado acordó inadmitir el escrito presentado por Leroy Merlín España, S.L. de nulidad del auto de 8 de marzo de 2019, respecto del supuesto carácter demanial de una parte del inmueble titularidad de EGUSA contra el que se está tramitando la ejecución hipotecaria a la fecha de este Documento de Registro Universal. El

Juzgado justificó en el citado auto su resolución en el hecho de que Leroy Merlín España, S.L. no es parte en el procedimiento de ejecución hipotecaria. La última actuación en sede de este procedimiento a la fecha de este Documento de Registro Universal es el auto del Juzgado de 19 de octubre de 2020, por el que se desestima la oposición de EGUSA a la continuación del procedimiento de subasta alegando que el Ayuntamiento ya había acordado mediante acuerdo de 10 de diciembre de 2019 el deslinde de la zona de dominio público de la finca registral 24.380, y se acuerda la continuación del procedimiento de subasta.

- c) *Responsabilidad Patrimonial de la Administración:* se han iniciado los trámites para formular una reclamación por responsabilidad patrimonial de la Administración frente al Ayuntamiento de Alboraya, como responsable subsidiario de la deuda de su sociedad instrumental EGUSA, como paso previo a entablar la correspondiente reclamación por la vía contencioso-administrativa. Esta vía ha quedado suspendida en tanto en cuanto se está negociando un acuerdo transaccional con EGUSA.

En paralelo a estos procedimientos, a mediados de 2019 se retomaron los trámites con los representantes de EGUSA y del Ayuntamiento de Alboraya, interrumpidos en diciembre de 2017 tras no alcanzar un acuerdo satisfactorio, para explorar la negociación de un acuerdo de transaccional que, de forma extrajudicial, pusiese fin a los citados procedimientos y que llevaron a la firma el 12 de agosto de 2019 de un acuerdo transaccional en el que se prevé que el Ayuntamiento de Alboraya proceda a la segregación de la parte de los inmuebles que tiene carácter demanial y a la entrega a QUABIT, como dación en pago, del resto de las fincas.

A la fecha de este Documento de Registro Universal se está cerrando un acuerdo transaccional por el cual EGUSA realizará una dación en pago de las fincas registrales 24.381 y 24.379 y presentará escrito en relación con la continuación de la tramitación de la ejecución hipotecaria de la finca registral 24.380. Con ello se pretende obtener las citadas fincas en pago de la deuda de EGUSA. GRCB ha condicionado el acuerdo a la obtención de unos aprovechamientos urbanísticos mínimos que, de no obtenerse, darían lugar a una indemnización por parte de EGUSA. El acuerdo está pendiente de comentarios por parte de EGUSA.

Por lo que respecta a la determinación del valor de mercado, QUABIT ha tomado en consideración 3 elementos:

- a) La hipoteca constituida sobre la finca ofrece un valor de subasta superior al valor de la deuda reconocida.

- b) Independientemente de ello, QUABIT ha solicitado al valorador de los activos, como informe adicional al informe de valoración de la cartera, un informe de valoración de determinados activos bajo hipótesis especiales. En este informe se incluyen aquellos activos que no forman parte de la cartera de QUABIT, pero sobre los que existe algún compromiso asumido por QUABIT o alguna garantía otorgada a su favor.
- c) El perito designado judicialmente ha valorado las 3 fincas embargadas a EGUSA en fase de ejecución provisional de sentencia, en la cifra de 27.249 miles de euros, valoración determinada como definitiva por el juzgado mediante decreto de 20 de noviembre de 2018.

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

BDO realizó un informe de valoración bajo hipótesis especiales asociado a estos activos y referido a 31 de diciembre de 2019. Uno de los activos incluidos en este informe es el suelo de EGUSA que tiene constituida garantía hipotecaria a favor de QUABIT. El valor que refleja dicho informe de valoración es un valor superior al de la deuda registrada por QUABIT.

- (iii) **Procedimientos en relación con el PATIVEL de la Comunitat Valenciana.** QUABIT es la parte actora del procedimiento ordinario número 1/157/2018 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, cuyo objeto es el recurso contra el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana ("**Decreto Pativel**"), siendo la parte recurrida la Generalitat Valenciana.

QUABIT formalizó la demanda mediante escrito presentado el 28 de mayo de 2019, solicitando la nulidad del Decreto Pativel, por cuanto clasificaba suelos titularidad de QUABIT como suelos protegidos. En la demanda (i) se alegó que el documento aprobado incurría en arbitrariedad por clasificar como suelos protegidos sólo aquellos en los que no hubiera que abonar indemnización a los

propietarios; (ii) se justificó que el Decreto Pativel era discriminatorio respecto de los propietarios de suelos afectados por el mismo por vulnerar el principio de proporcionalidad al desclasificar masivamente terrenos calificados como Suelo Urbanizable sin razón alguna; (iii) se impugnó el Decreto Pativel por no tener en cuenta que el suelo protegido estaba reglado y, en este caso, no se cumplían los requisitos para su desclasificación; y (iv) se alegó, como causa de nulidad del Decreto Pativel, la ausencia del cumplimiento del procedimiento legalmente establecido, ya que carecía del informe de sostenibilidad económica y se vulneraban los contenidos exigibles a todo Plan de Actuación Territorial. En definitiva, se solicitó la nulidad del documento en su totalidad o, subsidiariamente, la nulidad respecto de los suelos del Sector 43 de Vinaroz, donde se ubican los suelos de QUABIT.

La Generalitat Valenciana presentó escrito de oposición a la demanda en fecha 1 de octubre de 2019. QUABIT y la Generalitat Valenciana demandada fueron emplazadas para presentar sus escritos de conclusiones, que fueron cumplimentados en plazo. A la fecha de este Documento de Registro Universal, el procedimiento se encuentra a la espera de designación de fecha de votación y fallo por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. No se espera que se dicte sentencia hasta que se hayan tramitado todos los recursos presentados frente al Decreto Pativel en sus respectivos procedimientos.

(iv) **Proceso ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT)**

Tras un proceso de revisión por la Hacienda Pública que finalizó en marzo de 2013 del Impuesto sobre Sociedades, IVA y retenciones sobre el rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario relativos a los años 2007 a 2009, la Hacienda Pública reclamó a QUABIT un importe de 1.845 miles de euros, correspondientes a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Dicho importe consistía 1.088 miles de euros de principal, 288 miles de euros de intereses y 469 miles de euros del expediente sancionador.

Adicionalmente, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT") planteó en sus actas algunas correcciones en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, proponiendo un incremento en las bases imponibles de 6.004 miles de euros para el año 2008 y 7.204 miles de euros para el año 2009. QUABIT presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central ("TEAC"). QUABIT recibió en

enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, QUABIT interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional.

En septiembre de 2020, la Audiencia Nacional dictó auto desestimatorio de todas las alegaciones presentadas en el recurso contencioso administrativo. A la fecha de este Documento de Registro Universal QUABIT ha interpuesto, dentro del plazo previsto al efecto, recurso ante el Tribunal Supremo que está pendiente de resolución.

El incremento propuesto por la AEAT en las bases imponibles negativas derivaba, en su mayor parte, en una menor cuantificación del fondo de comercio originado por la fusión. En relación con las bases imponibles negativas, el Grupo QUABIT presentaba en su Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2019, créditos netos a cobrar en futuras liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades (activos menos pasivos por impuestos diferidos) por un importe total de 59.592 miles de euros. Dentro de los activos por impuestos diferidos se recogen créditos netos a cobrar de futuras liquidaciones de impuesto de sociedades por un importe total de 59.543 miles de euros. Este importe representa sólo una parte de los créditos de QUABIT frente a la Hacienda Pública en concepto de Impuesto sobre Sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de QUABIT a 31 de diciembre de 2019.

<i>(En millones de euros)</i>	31.12.2019
Bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo fiscal	603
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	167
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	4
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	66
Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera	(2)
Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones	(13)
Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda	(24)
Total	801

Por lo tanto, el potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% ascendía a 200 millones de euros (801 millones de euros multiplicados por 25%), de los que el Grupo QUABIT tenía registrado un activo neto de 59,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2019, quedando, por tanto, un diferencial (créditos no

activados) de 140,5 millones de euros.

Los posibles impactos que pudiera tener la resolución de los procedimientos en curso en la situación financiero patrimonial del Grupo se registran en la provisión para riesgos y gastos que se recoge en el pasivo del Balance de Situación Consolidado. Los saldos totales a 30 de junio de 2020, a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 de las provisiones por litigios y responsabilidades son de 4.372 miles de euros, 4.328 miles de euros, 3.558 miles de euros y 3.025 miles de euros, respectivamente.

Los importes provisionados corresponden a la suma de importes estimados para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el Grupo QUABIT en distintos proyectos.

La dotación de la provisión por litigios y otras responsabilidades corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad

18.7 Cambio significativo en la posición financiera del Emisor

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad.

SECCIÓN 19. INFORMACIÓN ADICIONAL

19.1 Capital social

19.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha de este Documento de Registro Universal, el importe nominal del capital social de QUABIT asciende a 99.175.795 euros, dividido en 198.351.590, totalmente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes a 2 clases distintas, (i) 148.763.693 acciones pertenecientes a la Clase A, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie, y que son las acciones ordinarias de la Sociedad, y (ii) 49.587.897 acciones pertenecientes a la Clase B, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie, y que son las acciones sin voto de la Sociedad, con los derechos privilegiados establecidos en el artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

A continuación, se incluye una tabla con los movimientos del capital social durante

el ejercicio 2017 y hasta la fecha de este Documento de Registro Universal:

	Número de Acciones Emitidas	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión	Número Total de Acciones
Saldo a 1 de enero de 2017: escriturado	53.041.338	0,50	26.520.669	57.885.786	53.041.338
Aumento de capital 14 de marzo de 2017	20.560.470	0,50	10.280.235	27.756.634	73.601.808
Aumento de capital liberada 8 de agosto de 2017	3.677.871	0,50	1.838.935	-	77.279.679
Aumento de capital 12 de diciembre de 2017	1.800.285	0,50	900.143	2.700.428	79.079.964
Aumento de capital 12 de diciembre de 2017	3.562.500	0,50	1.781.250	5.343.750	82.642.464
Aumento de capital 12 de diciembre de 2017	10.416.734	0,50	5.208.367	15.625.103	93.059.198
Aumento de capital 28 de diciembre de 2017	17.575.000	0,50	8.787.500	20.211.250	110.634.198
Saldo a 1 de enero de 2018: escriturado	110.634.198	0,50	55.317.099	129.522.951	110.634.198
Aumento de capital 24 de mayo de 2018	35.000.000	0,50	17.500.000	45.500.000	145.634.198
Aumento de capital 23 de julio de 2018	3.129.495	0,50	1.564.747,50	4.694.242,50	148.763.693
Saldo a 31 de diciembre de 2019: escriturado	148.763.693	0,50	74.381.846,50	179.717.193,50	148.763.693
Aumento de capital 30 de julio de 2020	49.587.897	0,50	24.793.948,50	-	198.351.590
Saldo a la fecha de este Documento de Registro Universal	198.351.590	0,50	99.175.795	179.717.193,50	198.351.590

19.1.2 Si hay acciones que no representan capital, número y principales características de estas acciones

No existen acciones que no representen capital.

19.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones mantenidas por el Emisor o en su nombre o por sus filiales

La Junta General de Accionistas de 30 de julio de 2020, acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sociedades por ella dominada, según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Igualmente, se autorizó a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital, para adquirir mediante compraventa o cualquier otro título oneroso, las acciones de la Sociedad, en los mismos términos y con los mismos límites de dicho acuerdo.

Dicha autorización sustituyó y dejó sin efecto la parte no utilizada de la autorización

para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2019.

El movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 fue el siguiente:

	Total acciones
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2017	139.621
Compras realizadas	2.981.976
Ventas realizadas	(202.804)
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2018	2.918.793
Compras anteriores a programa de recompra	1.478.991
Adquisiciones dentro del programa de recompra	1.711.886
Incorporación cartera indirecta	435.315
Baja por pago en acciones	(3.164.946)
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2019	3.380.039

A fecha de este Documento de Registro Universal, la Sociedad tiene 3.380.039 acciones propias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a la clase A.

19.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (*warrants*), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

La información relativa a los *warrants* concedidos a los Fondos Avenue y a SAREB, incluyendo el número de acciones de la Sociedad al que da derecho su ejercicio se detalla en los apartados 5.3, 8.3 de este Documento de Registro Universal.

Adicionalmente, las Acciones Clase B son acciones gozan de un derecho de conversión que permite a sus titulares convertirlas en Acciones Clase A, esto es, en acciones ordinarias de la Sociedad, en las condiciones y con los procedimientos detallados en los apartados 5.3 y 19.2.2 de este Documento de Registro Universal.

El apartado 16.1 de este Documento de Registro Universal incluye el dato, a la fecha de este Documento de Registro Universal, del porcentaje del capital social post dilución de la Sociedad al que da derecho el ejercicio de los *warrants*, así como del derecho de conversión de las Acciones Clase B.

19.1.5 Información sobre cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado, pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar capital

Excepto por lo indicado en el apartado anterior, la Sociedad no ha emitido derechos de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado (ni ha adoptado

acuerdos a tal efecto) ni existe compromiso alguno para aumentar el capital social de la Sociedad.

19.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del Grupo QUABIT que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

El 28 de junio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de las facultades otorgadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2017, acordó aprobar el Plan de Incentivos para el periodo 2018-2022, y el 19 de junio de 2019 acordó llevar a cabo el Programa de Recompra para atender el Plan de Incentivos.

El contenido del Plan de Incentivos y el Plan de Recompra se recogen en mayor detalle en el apartado 13.1 de este Documento de Registro Universal.

Adicionalmente, como parte del acuerdo de refinanciación suscrito el 24 de junio de 2020 con los Fondos Avenue, la Sociedad, como beneficiaria, y Cedarville Spain, S.L.U., como otorgante, suscribieron el 24 de junio de 2020 un contrato de opción de compra irrevocable sobre las Acciones Clase B (la "**Opción de Compra**"). La Opción de Compra podrá ser ejercitada por la Sociedad en una sola vez y respecto de la totalidad de las Acciones Clase B dentro de las siguientes ventanas temporales, y por el precio que se indica para cada una de ellas a continuación:

- a. durante los 12 meses siguientes a la emisión de las Acciones Clase B, por la cantidad mayor de entre (a) el precio de emisión (el "**Precio de Emisión**") más el 20% de interés anual sobre el Precio de Emisión, calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del Precio de la Opción, y (b) la cantidad equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,20;
- b. desde el mes 13 al mes 24, ambos incluidos, contados desde la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente al 120% del Precio de Emisión más el 25% del interés anual sobre el Precio de Emisión, calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del Precio de la Opción; y
- c. durante el mes 37 siguiente a la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,95, siempre y cuando se no haya ejercitado antes por Cedarville Spain, S.L.U. el derecho a convertir las Acciones Clase B en Acciones Clase A,

esto es, en acciones ordinarias de la Sociedad, derecho previsto en el artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad y que tendrá durante el tercer año desde la emisión de las Acciones Clase B, esto es, durante los meses 25 a 36, ambos incluidos, desde la emisión.

En la medida en que en el momento en que ejercite la Opción de Compra la Sociedad procederá a la amortización de las Acciones Clase B, la existencia de la Opción de Compra y su ejercicio por la Sociedad no implicará dilución alguna para los accionistas que, en el momento del ejercicio de la Opción de Compra, sean titulares de acciones de la Sociedad.

19.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el período cubierto por la información financiera histórica

En fecha 1 de enero de 2017, el capital social de la Sociedad ascendía a 26.520.669 euros, representado por 53.041.338 acciones, habiendo aumentado hasta la cifra de 99.175.795 euros desde entonces hasta la fecha de este Documento de Registro Universal.

El capital social se ha alterado en las siguientes ocasiones:

Nº	Fecha Escritura Pública	Importe Aumento (nominal)	Nº de acciones emitidas	Nominal por acción	Clase de acciones	Importe Desembolso	Importe efectivo de las acciones ⁽¹⁾	Capital Social Resultante Aumento
1.	09/03/2017	10.280.235€	20.560.470	0,50	A	38.036.869,50€	1,85€	36.800.904€
2.	27/07/2017	1.838.935,50€	3.677.871	0,50	A	1.838.935,50€	0,50€	38.639.839,50€
3.	21/11/2017	900.142,50€	1.800.285	0,50	A	3.600.570€	2€	39.539.982€
4.	01/12/2017	1.781.250€	3.562.500	0,50	A	7.125.000€	2€	41.321.232€
5.	01/12/2017	5.208.367€	10.416.734	0,50	A	20.833.470€	2€	46.529.599€
6.	22/12/2017	8.787.500€	17.575.000	0,50	A	28.998.750€	1,65€	55.317.099€
7.	23/05/2018	17.500.000€	35.000.000	0,50	A	63.000.000€	1,80€	72.817.099€
8.	03/07/2018	1.564.747,50€	3.129.495	0,50	A	6.258.990€	2€	74.381.846,50€
9.	30/07/2020	24.793.948,50€	49.587.897	0,50	B	24.793.948,50€	0,50€	99.175.795€

⁽¹⁾ Importe efectivo de las acciones tras el oportuno redondeo.

El capital social de QUABIT no ha sufrido variación alguna desde el último aumento de capital aprobado el 30 de julio de 2020 hasta la fecha de este Documento de Registro Universal. Los términos más relevantes del aumento de capital aprobado el 30 de julio de 2020 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 10 de agosto de 2020, se describen en el apartado 5.3 del presente Documento de Registro Universal.

19.2 Escritura de constitución y estatutos

19.2.1 Registro y número de inscripción, y breve descripción de los objetivos y fines del Emisor e indicación de dónde pueden encontrarse en los estatutos y la escritura de constitución actualizados

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-504.462.

A continuación, se reproduce lo dispuesto en el artículo 2 de los Estatutos Sociales donde se establece el objeto social de la Sociedad:

“Artículo 2.- La Sociedad tiene por objeto:

1. La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.

2. Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.

3. La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.

4. La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.

5. La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador o figura que la sustituya, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 6/1994 Reguladora de la

Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.

6. Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios y general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.

7. La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización en las Bolsas de Valores oficialmente autorizadas, excluyéndose expresamente las reservadas a Instituciones de Inversión Colectiva y todas aquellas actividades sometidas a la legislación especial de la Ley del Mercado de Valores, así como la de compraventa, suscripción, administración y adquisición derivativa de participaciones sociales por cuenta propia.

8. La prestación de servicios de asesoramiento, comercial, así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las entidades participadas.

9. La realización de actividades de gestión urbanística, incluyendo la redacción, elaboración y presentación de todo tipo de proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional, así como actuar como urbanizador ante las administraciones públicas competentes en el desarrollo y ejecución de los mismos sometido en todo caso a la legislación estatal o autonómica vigente.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos especiales no cumplidos por la Sociedad ni por estos Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan

cumplido los requisitos administrativos exigidos.”

Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 21 posterior de este Documento de Registro Universal.

19.2.2 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

El capital de la Sociedad se divide en acciones pertenecientes a 2 clases distintas, las acciones pertenecientes a la “Clase A”, de una misma clase y serie, que son las acciones ordinarias de la Sociedad, y las acciones pertenecientes a la “Clase B”, de una misma clase y serie, que son las acciones sin voto convertibles de la Sociedad.

Los derechos que corresponden a las acciones sin voto convertibles pertenecientes a la “Clase B” son los derechos reconocidos con carácter general en la Ley de Sociedades de Capital, así como en el nuevo artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad, aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada, en segunda convocatoria, el 30 de julio de 2020, y cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 5 Bis.-

(a) Régimen general

Cada Acción Clase B deberá ser tratada, con carácter general, como idéntica a una Acción Clase A, sin que exista ningún trato discriminatorio respecto de dichas Acciones Clase A si bien, como excepción a lo anterior, las Acciones Clase B: (i) no tienen atribuidos derechos de voto, y (ii) tienen atribuidos los derechos privilegiados consistentes en un derecho a un dividendo preferente, un derecho a una cuota de liquidación preferente y el resto de derechos establecidos en este artículo 5 Bis.

El derecho de cada Acción Clase B a los dividendos ordinarios y a otros repartos y distribuciones distintos del Dividendo Preferente, así como el derecho de suscripción preferente y de asignación gratuita de acciones de cada Acción Clase B, son los previstos en los apartados (d) y (f)(i). de este artículo 5 Bis y son equivalentes a los de una Acción Clase A, al amparo de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

(b) Derecho de voto

Las Acciones Clase B no confieren derecho de voto.

(c) Dividendo Preferente

- (i) Cálculo. Cada Acción Clase B da derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles (el "**Dividendo Preferente**"). Dicho Dividendo Preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio en cuestión.

Como excepción a la regla anterior, el primer Dividendo Preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, será equivalente a 0,015 euros por Acción Clase B.

- (ii) Preferencia. La Sociedad está obligada a acordar el reparto del Dividendo Preferente y a pagarlo a los titulares de las Acciones Clase B antes de pagar dividendo ordinario alguno a los titulares de las Acciones Clase A y de las Acciones Clase B, con cargo a los beneficios distribuibles obtenidos por la Sociedad en cada ejercicio, en los términos que se detallan a continuación.
- (iii) Devengo y pago. Carácter acumulativo. El Dividendo Preferente correspondiente a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio de referencia deberá pagarse por la Sociedad: (a) a los titulares de las Acciones Clase B dentro de los nueve (9) meses siguientes a la finalización de dicho ejercicio, y (b) en aquella cuantía en que el importe agregado de dicho Dividendo Preferente para las Acciones Clase B no exceda del importe de los beneficios distribuibles obtenidos por la Sociedad en dicho ejercicio (salvo que la Sociedad hubiera decidido satisfacerlo con cargo a reservas voluntarias).

El Dividendo Preferente será acumulativo por lo que si en un ejercicio concreto la Sociedad no hubiese obtenido beneficios distribuibles o no los hubiera obtenido en cantidad suficiente para el pago íntegro del Dividendo Preferente de todas las Acciones Clase B con cargo a dichos beneficios distribuibles obtenidos por la Sociedad en ese ejercicio, (y salvo que la Sociedad hubiera decidido satisfacerlo con cargo a reservas voluntarias), entonces el importe total o la parte del Dividendo Preferente que pudiera quedar impagado en un determinado ejercicio social, se satisfará preferentemente dentro de los cinco (5) ejercicios sociales siguientes, debiendo la Sociedad

destinar la totalidad de los beneficios distribuibles correspondientes a cada uno de los ejercicios comprendidos dentro del citado quinquenio a la satisfacción del Dividendo Preferente en tanto subsistan cantidades impagadas del Dividendo Preferente procedentes de ejercicios anteriores.

- (iv) *Recuperación del derecho de voto por falta de pago del Dividendo Preferente.* *La falta de pago, total o parcial, del Dividendo Preferente en un ejercicio debido a la no obtención por la Sociedad de beneficios distribuibles suficientes para el pago íntegro del Dividendo Preferente en relación con dicho ejercicio, supondrá la recuperación del derecho de voto para las Acciones Clase B mientras no se satisfaga el Dividendo Preferente conforme a lo previsto en el apartado (iii) anterior. En este supuesto, las Acciones Clase B seguirán conservando el resto de derechos recogidos en este Artículo 5 Bis.*

(d) Otros dividendos y repartos

Cada Acción Clase B da derecho a su titular a recibir, además del Dividendo Preferente, los mismos dividendos y otros repartos o distribuciones (con independencia de si esos dividendos, repartos o distribuciones se satisfacen en dinero, valores de la Sociedad o de cualquiera de sus filiales, o cualesquiera otros valores, bienes o derechos) que una Acción Clase A.

Por tanto, cada Acción Clase B deberá ser tratada como una Acción Clase A en relación con cualesquiera dividendos y otros repartos o distribuciones satisfechas a titulares de Acciones Clase A, incluyendo en lo relativo a la fecha de declaración y pago de tales dividendos, repartos o distribuciones.

(e) Derecho de liquidación preferente

*Cada Acción Clase B da derecho a su titular a recibir, en caso de liquidación de la Sociedad, una cantidad igual a la suma de (i) el valor nominal de la Acción Clase B, y (ii), en su caso, la prima de emisión desembolsada para la emisión de esa Acción Clase B (la "**Cuota de Liquidación Preferente**").*

La Sociedad pagará la Cuota de Liquidación Preferente a las Acciones Clase B antes de pagar importe alguno a los titulares de las Acciones Clase A como cuota de liquidación.

Cada Acción Clase B da derecho a su titular a recibir, además de la Cuota de Liquidación Preferente, la misma cuota de liquidación que se satisfaga respecto de una Acción Clase A.

(f) Otros derechos

- (i) Derechos de preferencia y de asignación gratuita de nuevas acciones. Cada Acción Clase B atribuye a su titular el derecho de suscripción preferente y el derecho de asignación gratuita en relación con cualquier emisión, otorgamiento o entrega de (i) Acciones Clase B en la Sociedad, (ii) cualesquiera derechos u otros valores que den derecho a adquirir Acciones Clase B de la Sociedad o que sean canjeables o convertibles en Acciones Clase B en la Sociedad, o (iii) cualesquiera opciones, warrants u otros instrumentos que otorguen a su titular el derecho a adquirir, convertir, suscribir o de cualquier otra forma recibir Acciones Clase B de la Sociedad.

Salvo en caso de inexistencia o exclusión del derecho de preferencia o de asignación gratuita u otro derecho de preferencia análogo, cuando se hayan emitido Acciones Clase B, en los sucesivos aumentos de capital o las sucesivas emisiones de obligaciones convertibles o canjeables o de cualquier otro valor o instrumento que pueda dar lugar a la suscripción, conversión, canje, adquisición o, de cualquier otra forma, otorgue el derecho a recibir acciones de la Sociedad, los accionistas titulares de Acciones Clase B tendrán derecho a suscribir un número de Acciones Clase B en una proporción equivalente a aquella que exista entre las Acciones Clase A y las Acciones Clase B sobre el número total de acciones ya emitidas en que se divida el capital de la Sociedad al tiempo de llevarse a cabo el aumento o la emisión, bien con emisión simultánea de Acciones Clase A y Acciones Clase B; bien mediante la emisión de cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar lugar a la suscripción, conversión, canje, adquisición o, de cualquier otra forma, otorguen el derecho a recibir Acciones Clase A y Acciones Clase B en la proporción indicada.

En los aumentos de capital con cargo a reservas o a la prima de emisión de acciones que se realicen con elevación del valor nominal de las acciones en su caso emitidas, las Acciones Clase B tendrán, en su conjunto, derecho a incrementar su valor nominal en la misma proporción que el valor nominal total de las Acciones Clase A en circulación al tiempo de llevarse a cabo el acuerdo respecto del capital social de la Sociedad representado por las Acciones Clase A y las Acciones Clase B en circulación en ese momento.

No obstante, la Junta General podrá acordar ampliar el capital social con cargo a reservas mediante la emisión de exclusivamente nuevas

Acciones Clase A o nuevas Acciones Clase B siempre que voten a favor, de forma separada, la mayoría de las acciones de cada una de las distintas clases de acciones existentes, y respetando en todo caso la igualdad de trato entre las clases de acciones.

(ii) *Votación separada en caso de modificaciones estatutarias o acuerdos y otras operaciones perjudiciales para las Acciones Clase B. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley de Sociedades de Capital y en el régimen aquí previsto, las modificaciones estatutarias o acuerdos que perjudiquen o afecten de manera negativa, directa o indirectamente, a los derechos, preferencias o privilegios de las Acciones Clase B (incluyendo cualquier previsión estatutaria relativa a las Acciones Clase B o cualquier acuerdo que perjudique o afecte de manera negativa a las Acciones Clase B en comparación con las Acciones Clase A, o que beneficie o afecte favorablemente a las Acciones Clase A) requerirán, además de su aprobación conforme a los presentes estatutos, su aprobación por la mayoría de las Acciones Clase B entonces en circulación.*

(iii) *Derecho de conversión. Cada Acción Clase B confiere a su titular el derecho, pero no la obligación:*

(a) *a obtener su conversión en una Acción Clase A (el "**Primer Derecho de Conversión**").*

*El Primer Derecho de Conversión podrá ejercitarse en cualquier momento desde el día en que se cumpla el segundo aniversario de la emisión y desembolso de las Acciones Clase B, y durante el plazo de un (1) año (el "**Primer Periodo de Conversión**"); o*

(b) *a obtener su conversión en una Acción Clase A (el "**Segundo Derecho de Conversión**").*

*El Segundo Derecho de Conversión se podrá ejercitar en cualquier momento a partir del segundo mes siguiente a la finalización del Primer Periodo de Conversión, esto es, una vez transcurridos treinta (30) días desde la finalización del mismo, durante los cuales no sería ejercitable (el "**Segundo Periodo de Conversión**" y, junto con el Primer Periodo de Conversión, los "**Periodos de Conversión**").*

El Primer Derecho de Conversión y el Segundo Derecho de

*Conversión serán conjuntamente referidos como los "**Derechos de Conversión**".*

Los Derechos de Conversión únicamente podrán ejercitarse por su titular en relación con la totalidad de las Acciones Clase B de las que sea titular en el momento de su ejercicio, no siendo posible el ejercicio respecto sólo de una parte de las Acciones Clase B de las que fuese titular el accionista.

*El ejercicio de los Derechos de Conversión deberá realizarse dentro de los Periodos de Conversión mediante la remisión a la Sociedad o bien, en su caso, a la entidad agente nombrada a tal efecto, a través de la entidad participante en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) que corresponda, por cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción, de una notificación que se entenderá formulada con carácter firme, irrevocable e incondicional, en la que deberá expresar el número total de Acciones Clase B de que es titular, con el fin de que la Sociedad proceda a ejecutar los acuerdos necesarios para llevar a efecto la citada conversión (la "**Notificación de Conversión**") e informe oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.*

Las Acciones Clase B cuya conversión se hubiera solicitado quedarán inmovilizadas hasta que sean efectivamente convertidas por nuevas Acciones Clase A y, por tanto, su titular no podrá disponer de ellas en tanto que no surta efecto la conversión.

A la Notificación de Conversión se deberá acompañar el correspondiente certificado de legitimación de la titularidad de las Acciones Clase B expedido por una entidad que sea participante en Iberclear, o por un intermediario o entidad financiera depositaria o gestora de las acciones en los términos de lo dispuesto en la normativa sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta, o a través de cualquier otro medio acreditativo equivalente al que la Sociedad otorgue validez suficiente a estos efectos.

Cuando el titular de las Acciones Clase B ejercite su correspondiente Derecho de Conversión, cada Acción Clase B se convertirá en una Acción Clase A, sin variación del número de acciones representativas del capital social de la Sociedad.

Corresponderá al Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución a favor del Presidente o del Consejero Delegado, la determinación del procedimiento de ejercicio de los Derechos de Conversión, incluyendo, en su caso, el juicio de suficiencia sobre el medio acreditativo equivalente referido anteriormente, así como cuantos otros aspectos sean necesarios para el buen fin del ejercicio de los Derechos de Conversión –de todo lo cual se informará oportunamente al mercado mediante la publicación de la correspondiente comunicación de otra información relevante a través de la página web corporativa de la Sociedad y de la página web de la CNMV–, así como solicitar la admisión a negociación de las Acciones Clase A resultantes del ejercicio del correspondiente Derecho de Conversión tan pronto como sea posible una vez haya concluido el correspondiente Periodo de Conversión en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

A efectos aclaratorios, se hace constar de que en caso de que todas las Acciones Clase B quedasen convertidas en Acciones Clase A, los Estatutos Sociales quedarán modificados para eliminar la existencia de diversas clases de acciones.

Los Derechos de Conversión aquí previstos no serán ejercitables y decaerán automáticamente desde el momento en el que se anuncie o se presente, lo que ocurra primero, una oferta pública de adquisición en los términos previstos en el artículo 16 y 17 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del Derecho de rescate que corresponda a las Acciones Clase B conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

Los Derechos de Conversión se recuperarán en el supuesto de que, presentada la oferta pública de adquisición: (i) no llegue a autorizarse, se deniegue su autorización o el oferente desista de su solicitud de autorización; o (ii) autorizada la oferta pública de adquisición, el oferente desista de su ejecución o no llegue a liquidarse por no haberse verificado el cumplimiento de las condiciones a las que pudiera haberse sometido.

(iv) Derecho de rescate.

(a) Supuesto de rescate

*En el supuesto de que se formule y liquide una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones con voto de la Sociedad, en virtud de la cual el oferente, junto con las personas que actúen en concierto con él, (i) alcance en la Sociedad, directa o indirectamente, un porcentaje de derechos de voto igual o superior al 30 por ciento, salvo cuando otra persona, individualmente o de forma conjunta con las personas que actúen en concierto con ella, tuviera ya un porcentaje de derechos de voto igual o superior al que tenga el oferente tras la oferta, o bien (ii) habiendo alcanzado una participación inferior al 30 por ciento, designe un número de consejeros que, unidos, en su caso, a los que ya hubiera designado, representen más de la mitad de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, cada titular de Acciones Clase B tendrá derecho a obtener su rescate por la Sociedad de conformidad con el artículo 501 de la Ley de Sociedades de Capital, excepto si los titulares de Acciones Clase B hubiesen tenido derecho a participar en la citada oferta y a que sus Acciones Clase B fuesen adquiridas de la misma forma y en los mismos términos y, en todo caso, por la misma contraprestación, que los titulares de acciones Clase A (cada oferta que cumpla las características antes descritas, será considerada como un "**Supuesto de Rescate**"), todo ello con sujeción a lo previsto posteriormente para el supuesto de que las peticiones de rescate excedan el límite previsto en artículo 500.1 de la Ley de Sociedades de Capital.*

- (b) *Máximo porcentaje de Acciones Clase B rescatables ante un Supuesto de Rescate*

Las Acciones Clase B rescatadas como consecuencia de un determinado Supuesto de Rescate no podrán representar respecto del total de acciones en circulación al tiempo de formularse la oferta pública de adquisición que dé lugar a ese Supuesto de Rescate de que se trate, un porcentaje superior a la cuarta parte del importe nominal del de la Sociedad. En caso de que por aplicación del límite antes referido no pueda atenderse el rescate de todas las Acciones Clase B respecto de las que en ese Supuesto de Rescate se haya ejercitado el derecho de rescate, se reducirán las Acciones Clase B a rescatar de cada titular de Acciones Clase B en proporción al número de Acciones Clase B respecto de las que haya ejercido el derecho de rescate de forma que no se exceda el referido

límite.

(c) *Proceso de rescate. Anuncio y ejercicio*

En caso de que se produzca un Supuesto de Rescate, a efectos informativos y en el plazo de diez (10) días naturales desde que tenga lugar un Supuesto de Rescate, la Sociedad deberá publicar en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores españolas y en la página web de la Sociedad, un anuncio informando a los titulares de las Acciones Clase B de la ocurrencia de un Supuesto de Rescate y del proceso para el ejercicio del derecho de rescate en relación con ese Supuesto de Rescate.

Cada titular de Acciones Clase B podrá ejercitar su derecho de rescate durante el plazo de (1) mes desde la primera fecha de liquidación de la oferta que dé lugar al Supuesto de Rescate, mediante comunicación a la Sociedad. La Sociedad deberá asegurarse de que dicha comunicación para el ejercicio del derecho de rescate pueda realizarse a través de los sistemas establecidos a estos efectos de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

(d) *Precio del rescate*

El precio de rescate, que deberá ser pagado por la Sociedad por cada Acción Clase B efectivamente rescatada conforme a lo previsto con anterioridad, será igual a la contraprestación pagada en la oferta pública de adquisición a los titulares de Acciones Clase A. Los administradores de la Sociedad quedan facultados para adoptar los acuerdos y realizar los actos necesarios o adecuados para la completa y satisfactoria ejecución del derecho de rescate contemplado en este apartado.

A efectos del párrafo anterior, respecto a cualquier contraprestación no dineraria satisfecha en la oferta pública de adquisición, se considerará como importe en euros su valor de mercado por referencia a la fecha de liquidación de la oferta pública de adquisición, valoración que deberá ser acompañada del informe de un experto independiente designado por la

Sociedad de entre firmas de auditoría de reconocido prestigio internacional.

Una vez efectuado el pago del precio del rescate, se entenderá reducido el capital social de la Sociedad en el importe del valor nominal de las Acciones Clase B rescatadas.

(e) *Formalización del rescate*

La Sociedad deberá, en el plazo de cuarenta (40) días desde que finalice el período para la notificación del ejercicio del derecho de rescate tras un Supuesto de Rescate, llevar a cabo todas las acciones necesarias para (i) pagar el precio de rescate correspondiente a las Acciones Clase B respecto de las que se haya ejercido el derecho de rescate y para llevar a cabo la reducción de capital necesaria para el rescate; y (ii) reflejar la modificación del Artículo 5 de estos estatutos derivada del rescate. En este sentido, los administradores de la Sociedad quedan autorizados y obligados a adoptar todas aquellas actuaciones, incluyendo (a) llevar a cabo y consumir la reducción de capital necesaria para el rescate; (b) el otorgamiento e inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras públicas en que se reflejen las modificaciones del Artículo 5 de estos estatutos sociales derivadas del rescate de las Acciones Clase B; (c) la formalización de la modificación de las anotaciones en cuenta ante las entidades encargadas del registro contable; y (d) la realización de las pertinentes solicitudes e instancias ante cualesquiera otras personas, incluyendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), las Bolsas de Valores españolas y la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el Registro Mercantil.

(f) *Efecto en dividendos*

Desde la formulación de la oferta hasta que el precio de rescate de las Acciones Clase B respecto de las que se haya ejercido el derecho de rescate quede íntegramente satisfecho, la Sociedad no podrá satisfacer dividendo, distribución o reparto alguno a sus accionistas, con independencia de si esos dividendos, repartos o distribuciones se satisfacen en dinero, valores de la Sociedad o de cualquiera de sus filiales, o cualesquiera otros valores, bienes o derechos.

- (v) *Otros derechos. Las Acciones Clase B tienen los demás derechos reconocidos en los artículos 100, 102 y 103 de la Ley de Sociedades de Capital y, salvo lo dispuesto en este Artículo 5 Bis y en los artículos 100, 102 y 103 de la Ley de Sociedades de Capital, cada Acción Clase B atribuye a su titular los mismos derechos que una Acción Clase A (incluyendo los derechos de asistencia a las juntas generales de accionistas de la Sociedad, de información sobre la Sociedad y de impugnación de acuerdos sociales)."*

19.2.3 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del reglamento interno del Emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del Emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

SECCIÓN 20. CONTRATOS IMPORTANTES

QUABIT considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial, salvo por los siguientes, incluidos en orden de importancia:

- Acuerdo de dación en pago de activos relativo a la renegociación de los términos de los pagos del contrato marco de novación suscrito entre la Sociedad y SAREB el 24 de marzo de 2014 firmado el 29 de julio de 2020.
- Acuerdo de refinanciación de las Líneas Avenue firmado el 24 de junio de 2020 con los Fondos Avenue.
- Acuerdo de reestructuración de deuda firmado con SAREB en el año 2015, modificado en virtud de acuerdos novatorios de los años 2016, 2017 y 2018.
- Línea de crédito de hasta 60.000.000 de euros firmada en diciembre de 2016 con los Fondos Avenue.
- Operación de financiación por importe de hasta 40.000.000 euros firmada en diciembre de 2017 con los Fondos Avenue.
- Operación de financiación por importe de hasta 20.302.310 euros firmada en diciembre de 2019 con los Fondos Avenue.
- Contrato de préstamo por importe de 15.000.000 euros suscrito en octubre de 2017 con determinados fondos liderados por la firma de inversiones Alpin

Equities.

- Contrato de préstamo por importe de 13,75 millones de euros suscrito en abril de 2019 con los Fondos Arcano.
- Contrato de compraventa mediante el cual QUABIT adquirió el 82,95% del capital social de Quabit Construcción a Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U.

Se recoge en los apartados 5.3 y 8.3 de este Documento de Registro Universal una transcripción de los mencionados contratos, que incluye los aspectos más relevantes y materiales de los mismos, sin que se haya omitido nada que altere, modifique o restrinja lo transcrito.

SECCIÓN 21. DOCUMENTOS DISPONIBLES E INCORPORACIÓN POR REFERENCIAS

Durante el periodo de validez de este Documento de Registro Universal, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos (o copias de los mismos).

Documento ⁽¹⁾	Domicilio social de QUABIT ⁽²⁾	Página web de QUABIT ⁽³⁾	Página web de CNMV ⁽⁴⁾	Registro Mercantil de Madrid
Escritura de constitución	Sí	No	No	Sí
Estatutos Sociales vigentes	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales individuales y consolidadas, junto con el correspondiente informe de auditoría e informe de gestión de los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019	Sí	Sí	Sí	Sí
Informe de gestión intermedio condensado consolidado a 30 de junio de 2020	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento de la Junta General de Accionistas	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento del Consejo de Administración	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta	Sí	Sí	No	No
Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2019	Sí	Sí	Sí	No

Informe Anual de Retribuciones de Consejeros del ejercicio 2019	Sí	Sí	Sí	No
---	----	----	----	----

(1) A excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a este Documento de Registro Universal, la documentación detallada no forma parte del mismo y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

(2) Calle Poeta Joan Maragall, nº 1, pl. 16ª – 28020, Madrid.

(3) www.grupoquabit.com

(4) www.cnmv.es

Los siguientes documentos se incorporan por referencia al Documento de Registro Universal:

- Cuentas Anuales Consolidadas 2017:
<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2015/11/03/informes-de-auditoria-2017-consolidadol.pdf>
- Cuentas Anuales Individuales 2017:
<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2015/11/03/informes-de-auditoria-2017-individual.pdf>
- Cuentas Anuales Consolidadas 2018:
<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2019/02/Cuentas%20anuales%202018%20consolidadas.pdf>
- Cuentas Anuales Individuales 2018:
<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2019/02/Cuentas%20anuales%202018%20individuales.pdf>
- Cuentas Anuales Consolidadas 2019:
<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2020/02/Informe%20Anual%20Consolidado%202019.pdf>
- Cuentas Anuales Individuales 2019:
<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2020/02/Informe%20Anual%20Individual%202019.pdf>
- Informe de Gestión intermedio condensado consolidado a 30 de junio de 2020:
<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2020/09/Informe%20IS2020.pdf>

SECCIÓN 22. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (MAR)

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

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

QUABIT utiliza determinadas Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR), las cuales no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera del Emisor. Las Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) deben tenerse en cuenta conjuntamente con los estados financieros auditados incluidos en este Documento de Registro Universal, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las NIIF. 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 Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los estados financieros consolidados.

A continuación, se presentan las Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) más significativas:

EBITDA (Earnings before Interests, Taxes Depreciation and Amortization)

Forma de cálculo: Beneficio de explotación ajustado con las amortizaciones y la variación de provisión de existencias por correcciones valorativas (Provisión por deterioro).

Definición/Relevancia: Indicador de generación de beneficios del Grupo considerando su actividad productiva sin tener en cuenta las dotaciones a la amortización, los efectos de las correcciones valorativas de las existencias, los resultados financieros ni el efecto impositivo.

Conciliación: la conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
Resultado de explotación	(46.385)	(12.740)	(25.479)	(7.381)
Más:				
Amortización	963	1.471	173	80
Provisión por deterioro (*)	37.600	533	15.905	3.701
EBITDA	(7.822)	(10.736)	(9.401)	(3.600)

(*) La provisión por deterioro se incluye dentro del epígrafe "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada. El desglose de este epígrafe de la Cuenta de Resultados es el siguiente:

Variación de provisiones de tráfico <i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Variación de provisión por deterioro	(37.600)	(533)	(15.905)	(3.701)
Variación de otras provisiones de tráfico	3.149	5.429	(98)	5.012
Total variación de provisiones de tráfico	(34.451)	4.896	(16.003)	1.311

El importe no correspondiente a la variación de la provisión por deterioro corresponde en su mayor parte a la baja del deterioro correspondiente al coste de las existencias vendidas que se recoge en 2 epígrafes de la cuenta de resultados: (i) aprovisionamientos (coste histórico de las existencias vendidas) y (ii) variación de provisiones de tráfico (provisión de deterioro correspondiente a las existencias vendidas).

A continuación, se incluye la conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) por líneas de actividad en estos mismos periodos.

	30.06.2020					
	Gestión de suelo	Promoción	Construcción	Unidad Corporativa	Ajustes entre Segmentos	Total Consolidado
<i>(En miles de euros)</i>						
Resultado de explotación	(40.801)	2.493	491	(7.438)	(1.131)	(46.385)
Más: Amortización			13	950		963
Provisión Deterioro	37.600	-	-	-	-	37.600
EBITDA	(3.201)	2.493	504	(6.487)	(1.131)	(7.822)

	31.12.2019					
	Gestión de suelo	Promoción	Construcción	Unidad Corporativa	Ajustes entre Segmentos	Total Consolidado
<i>(En miles de euros)</i>						
Resultado de explotación	(2.249)	3.380	1.552	(14.040)	(1.383)	(12.740)
Más: Amortización			4	1.468		1.471
Provisión Deterioro	533	-	-	-	-	533
EBITDA	(1.716)	3.380	1.555	(12.573)	(1.383)	(10.736)

31.12.2018

	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Unidad Corporativa	Ajustes entre Segmentos	Total Consolidado
<i>(En miles de euros)</i>						
Resultado de explotación	(8.891)	(2.740)		(13.848)		(25.480)
Más: Amortización	163	6		4		173
Provisión Deterioro	15.905	-		-		15.905
EBITDA	7.177	(2.734)		(13.844)		(9.402)

31.12.2017

	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Unidad Corporativa	Ajustes entre Segmentos	Total Consolidado
<i>(En miles de euros)</i>						
Resultado de explotación	11.362	(3.960)	(3.621)	(11.162)		(7.381)
Más: Amortización	76	3		2		80
Provisión Deterioro	3.701	-	-	-	-	3.701
EBITDA	15.138	(3.958)	(3.621)	(11.160)		(3.600)

EBITDA Ajustado

Forma de cálculo: EBITDA ajustado con los ingresos de explotación no recurrentes por quitas de deuda.

Definición/Relevancia: Indicador de generación de beneficios del Grupo considerando su actividad productiva sin tener en cuenta los ingresos no recurrentes por quitas de deuda, las dotaciones a la amortización, los resultados financieros ni el efecto impositivo.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
EBITDA	(7.822)	(10.736)	(9.401)	(3.600)
Otros ingresos de explotación (descuentos de deuda)	-	(531)	(10.234)	(19.706)
EBITDA AJUSTADO	(7.822)	(11.267)	(19.635)	(23.306)

NOTA SOBRE EL DISTINTO TRATAMIENTO DE EBITDA Y EBITDA AJUSTADO EN EL DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA

Los EBIDA y EBITDA ajustados recogidos en los periodos contemplados en este Documento de Registro Universal difieren en alguno de los años a los reportados en la información financiera histórica publicada por la Sociedad. En la siguiente tabla se recogen los valores de estas magnitudes incluidos en los Informes de Gestión Consolidados de los periodos recogidos en este Documento de Registro Universal.

<i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Resultado de explotación	(46.385)	(12.740)	(25.479)	(7.381)
Amortización	963	1.471	173	80
Correcciones valorativas de existencias	37.600	-	-	-
EBITDA	(7.822)	(11.269)	(25.306)	(7.301)
Descuentos de deuda		(531)	(10.234)	
Variación de provisiones de tráfico		(4.896)	16.003	
EBITDA ajustado (*)		(16.696)	(19.537)	

(*) El EBITDA ajustado no apareció como una magnitud específica en los informes de gestión de 31/12/2017 ni 30/06/2020.

En la siguiente tabla se recogen los valores incluidos para esas magnitudes en el presente Documento de Registro Universal.

<i>(En miles de euros)</i>	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Resultado de explotación	(46.385)	(12.740)	(25.479)	(7.381)
Amortización	963	1.471	173	80
Correcciones valorativas existencias	37.600	533	15.905	3.701
EBITDA	(7.822)	(10.736)	(9.401)	(3.600)
Descuentos de deuda	-	(531)	(10.234)	(19.706)
Variación de provisiones de tráfico	-	-	-	-
EBITDA ajustado	(7.822)	(11.267)	(19.635)	(23.306)

Con la presentación del EBIDA y EBITDA ajustado que se realiza en este Documento de Registro Universal se pretende dar una imagen homogénea de la evolución de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR), haciendo también una reconsideración del criterio de presentación del deterioro de existencias por las razones que se explican más adelante:

- Se ha definido el EBITDA ajustado para todos los periodos, ya que no se habían definido en todos los informes de gestión del horizonte temporal analizado.

- Se ha incorporado al EBITDA el efecto de la dotación/desdotación de deterioro como un elemento a considerar en el propio EBITDA, no en EBITDA ajustado. Esto se debe a la reconsideración que ha realizado la Sociedad sobre esta partida de la Cuenta de Resultados:
 - En primer lugar, no es indicativo de la generación de recursos que se pretende ofrecer con el EBITDA.
 - No es un efecto de una sola vez que deba considerarse en un “EBITDA ajustado”, ya que su efecto puede retrotraerse en próximos ejercicios.
 - Se ha realizado una comparativa con empresas del sector de la misma actividad y tipología de cartera de activos, viendo que ese es el tratamiento que se está dando, lo que permite una comparación en términos homogéneos.

Por estas razones, la Sociedad considera que el planteamiento más aclaratorio y homogéneo entre periodos y comparativo con las empresas del sector es el que está recogido en las tablas de este Documento de Registro Universal.

RAI (Resultado Antes de Impuestos) Ajustado

Forma de cálculo: RAI ajustado con los ingresos de explotación no recurrentes por quitas de deuda y la variación de provisión de existencias por correcciones valorativas (Provisión por deterioro).

Definición/Relevancia: Indicador de beneficios del Grupo considerando su actividad recurrente sin tener en cuenta los ingresos no recurrentes por quitas de deuda, los efectos de las correcciones valorativas de las existencias, los resultados financieros no recurrentes por quitas de deuda ni el efecto impositivo.

Conciliación: la conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
Resultado Antes de Impuestos	(50.072)	(18.019)	12.593	(11.992)
Provisión Deterioro	37.600	533	15.905	3.701
Otros ingresos de explotación (descuentos de deuda)	-	(531)	(10.234)	(19.706)
Ingresos financieros (descuentos de deuda)	-	(69)	(43.495)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS AJUSTADO	(12.472)	(18.086)	(25.231)	(27.997)

DEUDA FINANCIERA BRUTA

Forma de cálculo: Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente.

Definición/Relevancia: Indicador relevante para determinar la estructura financiera del Grupo.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
Deudas con entidades de crédito - No corriente	13.119	13.007	5.945	15.472
Deudas con entidades de crédito - Corriente	316.450	311.389	211.749	239.456
DEUDA FINANCIERA BRUTA	329.569	324.396	217.694	254.928

DEUDA FINANCIERA NETA

Forma de cálculo: Deuda financiera bruta menos activos líquidos.

Definición/Relevancia: Indicador relevante para determinar la estructura financiera del Grupo.

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
Deuda financiera bruta	329.569	324.396	217.694	254.928
Menos: Activos líquidos	(26.215)	(25.400)	(24.120)	(37.156)
DEUDA FINANCIERA NETA	303.354	298.996	193.574	217.772

ACTIVOS LÍQUIDOS

Forma de cálculo: Activos de liquidez inmediata: Son el Efectivo y activos líquidos más la parte de los activos financieros corrientes a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias que son de utilización inmediata (fondos de inversión y obligaciones y bonos).

Definición/Relevancia: Indicador relevante para determinar la estructura financiera del Grupo.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.472	22.978	21.132	37.156
Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en pérdidas y ganancias de utilización inmediata	1.743	2.422	2.988	-
ACTIVOS LÍQUIDOS	26.215	25.400	24.120	37.156

FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACIÓN

Forma de cálculo: Activo corriente menos pasivo corriente, eliminando las siguientes partidas:

- Del activo corriente: Activos financieros corrientes y efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Del pasivo corriente: Deudas con entidades de crédito y pasivos financieros corrientes.

Definición/Relevancia: Indicador relevante para determinar la estructura financiera del Grupo.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
(+) Existencias	503.820	551.580	426.525	349.063
(+) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41.319	42.845	34.922	34.560
(+) Administraciones públicas deudoras	1.478	2.524	10.901	17.138
(+) Otros activos corrientes	2.912	2.649	1.019	108
(-) Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	(46.649)	(52.409)	(25.301)	(15.945)
(-) Anticipos de clientes	(42.670)	(43.284)	(19.990)	(11.250)
(-) Administraciones públicas acreedoras	(1.897)	(1.569)	(2.102)	(490)
(-) Otros pasivos corrientes	(4.424)	(4.948)	(4.620)	(4.466)
I.- FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACIÓN	453.890	497.388	421.354	368.718

FONDO DE MANIOBRA FINANCIERO

Forma de cálculo: Activo corriente financiero (Activos financieros corrientes más Efectivo y otros activos líquidos corrientes) menos Pasivos financieros corrientes (deudas con entidades de crédito y Pasivos financieros corrientes).

Definición/Relevancia: Indicador relevante para determinar la estructura financiera del Grupo.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
(+) Activos financieros corrientes	12.647	15.199	12.929	9.135
(+) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.472	22.978	21.132	37.156
(-) Deudas con entidades de crédito	(316.450)	(311.389)	(211.749)	(239.456)
(-) Pasivos financieros corrientes	(2.622)	(2.709)	(2.978)	(2.739)
II.- FONDO DE MANIOBRA FINANCIERO	(281.953)	(275.921)	(180.666)	(195.904)

FONDO DE MANIOBRA NETO

Forma de cálculo: Es la suma del Fondo de maniobra de explotación y el fondo de maniobra financiero.

Definición/Relevancia: Indicador relevante para determinar la estructura financiera del Grupo.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
(+) Existencias	503.820	551.580	426.525	349.063
(+) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41.319	42.845	34.922	34.560
(+) Administraciones públicas deudoras	1.478	2.524	10.901	17.138
(+) Otros activos corrientes	2.912	2.649	1.019	108
(-) Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	(46.649)	(52.409)	(25.301)	(15.945)
(-) Anticipos de clientes	(42.670)	(43.284)	(19.990)	(11.250)
(-) Administraciones públicas acreedoras	(1.897)	(1.569)	(2.102)	(490)
(-) Otros pasivos corrientes	(4.424)	(4.948)	(4.620)	(4.466)
I.- FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACIÓN	453.890	497.388	421.354	368.718
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>(En miles de euros)</i>				
(+) Activos financieros corrientes	12.647	15.199	12.929	9.135

(+) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.472	22.978	21.132	37.156
(-) Deudas con entidades de crédito	(316.450)	(311.389)	(211.749)	(239.456)
(-) Pasivos financieros corrientes	(2.622)	(2.709)	(2.978)	(2.739)
II.- FONDO DE MANIOBRA FINANCIERO	(281.953)	(275.921)	(180.666)	(195.904)
FONDO DE MANIOBRA NETO	171.937	221.467	240.688	172.814

RATIO DE APALANCAMIENTO

Forma de cálculo: Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el Total Fondos Propios del balance.

Definición/Relevancia: Indicador relevante para determinar la estructura financiera del Grupo.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
(En miles de euros)				
Deuda financiera neta (1)	303.354	298.996	193.574	217.772
Total Fondos Propios (2)	235.630	285.874	295.818	226.456
RATIO DE APALANCAMIENTO (1)/(2)	128,7%	104,6%	65,4%	96,2%

GROSS ASSETS VALUE (GAV)

Forma de cálculo: 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.

Definición/Relevancia: Valor de referencia de medición del valor de los activos del Grupo del que permiten obtenerse ratios, de referencia en el sector inmobiliario, de solvencia y de valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Conciliación: este valor se obtiene de los informes de expertos independientes que no tienen un reflejo exacto en los estados financieros del grupo dado que en los casos que el valor de mercado sea superior al coste de adquisición de los activos, en los estados financieros queda reflejo el valor de coste y no el de mercado.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017. Las valoraciones en estos años de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas con la base de "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) en el Red Book, cuya versión más reciente entró en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resulta aplicable desde su publicación en octubre de 2019.

El Grupo QUABIT no ha encargado valoraciones externas de su cartera posteriores a la de 31 de diciembre de 2019, si bien ha realizado estimaciones internas cuyos resultados se describen más adelante en este apartado de este Documento de Registro Universal. Los valoradores, según detallan en sus informes, han utilizado distintos métodos de valoración para obtener el valor de mercado en función de las tipologías y situación de cada una de las tipologías de existencias:

- **Método de comparación:** este método 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.

Este método 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 dinámico:** este método consiste en estimar el valor del producto final, apoyándose en el método de comparación y el principio de mayor y mejor uso, 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., y aplicando una tasa de descuento 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 y (ii) se ha determinado una tasa de descuento basada en una prima de riesgo y tasa libre de riesgo que se aplican al flujo de caja, 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, 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 el caso de la obra en curso, existen 2 vías básicas para determinar su valor: (i) como sumatorio del valor del terreno más los costes ejecutados hasta la fecha de valoración; o (ii) como el residuo resultante de descontar costes, gastos e impuestos pendientes de incurrir de los ingresos esperados más los ingresos de los compromisos adquiridos (ventas, preventas y reservas). Para la estimación de valor de la obra en curso de QUABIT, el valor se ha determinado aplicando la primera de las vías, usándose la segunda como forma de contraste de los resultados obtenidos. Dado que el periodo de desarrollo de la obra en curso es corto, no se ha aplicado tasa de descuento.

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 descuento: construida a partir de una tasa libre de riesgo basada en las expectativas de rentabilidad de la deuda pública en el horizonte temporal de la valoración. A esta tasa se le añade una prima de riesgo y se aplican bonificaciones y penalizaciones.
- **Valores máximos legales**: este método consiste en obtener los valores de los suelos que legalmente se pueden aplicar para la transmisión de los mismos cuando se destinen, o estén calificados, como para vivienda de protección. Cada Comunidad Autónoma, excepto Madrid, que liberalizó el valor del suelo, establece el valor de cada suelo como un porcentaje (según su régimen de protección) de los ingresos esperados y descontando los costes de urbanización oportunos pendientes de ejecutar para la obtención de un suelo finalista. Así pues, si el valor de suelo calculado por el método residual es superior al Valor Máximo Legal, se opta por este último.

En el año 2017, QUABIT utilizó el método residual estático. En este método no se utiliza una tasa de descuento, sino un beneficio exigido en función del nivel de riesgo que un promotor medio plantearía para sus proyectos hoy en día.

La aplicación del método residual dinámico en 2018 y 2019 no provocó diferencias en la valoración de los activos en relación con la que se obtendría con la aplicación del método estático, y permite obtener análisis de sensibilidad a la variación de las hipótesis de valoración de una forma más sencilla y homogénea con el resto de competidores.

<i>(En miles de euros)</i>	Real	Real	Real
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Suelo en sociedades consolidadas por integración global	338.835	378.455	334.459
Suelo en sociedades participadas	16.325	17.375	17.435
Total suelo	355.160	395.830	351.894
Obra en curso	232.359	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	615	696	862
Stock	37.787	20.461	6.254
Anticipos compras pendientes formalizar	3.447	-	
GROSS ASSETS VALUE (GAV)	629.368	506.129	399.268

LOAN TO VALUE (LTV)

Forma de cálculo: Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta más las cantidades pendientes de desembolso de inversiones en suelos y el GAV consolidado.

Definición/Relevancia: Permite valorar el nivel de solvencia entendida como cobertura de la deuda financiera a través de los activos considerados a su valor de realización.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

<i>(En miles de euros)</i>	Real	Real	Real
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
GAV (1)	629.368	506.129	399.268
Deuda financiera bruta	324.396	217.694	254.928
Efectivo y otros activos líquidos	(25.400)	(24.120)	(37.156)
Deuda financiera neta	298.996	193.574	217.772
Proveedores Suelo	4.500	-	-
Deuda financiera neta + Desembolsos pendientes (2)	303.496	193.574	217.772
LTV (2)/(1)	48,2%	38,2%	54,5%

NET ASSETS VALUE (NAV)

Forma de cálculo: Es el resultado del Patrimonio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante 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.

Definición/Relevancia: Permite calcular el valor del Grupo teniendo en consideración el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Conciliación: la conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

<i>(En miles de euros)</i>	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de Sociedad Dominante	281.071	291.794	223.213
(+) Plusvalías tácitas en activos:	64.363	69.143	40.477
NET ASSETS VALUE (NAV)	345.434	360.937	263.690

A continuación, se recoge el cálculo de las plusvalías tácitas:

Plusvalías consideradas en el cálculo del NAV

Las plusvalías consideradas en el cálculo del NAV se obtienen de la comparación entre el GAV y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

En la siguiente tabla se detalla el cálculo de dichas plusvalías.

(En miles de euros)

	31.12.2019			31.12.2018			31.12.2017		
	GAV	Valor neto contable	Plusvalías tácitas	GAV	Valor neto contable	Plusvalías tácitas	GAV	Valor neto contable	Plusvalías tácitas
Existencias									
Suelo	338.835	301.908	36.927	378.455	327.941	50.514	334.459	303.161	31.298
Obra en curso	232.359	212.044	20.315	89.142	80.149	8.993	40.258	36.956	3.302
Stock	37.787	33.569	4.218	20.461	17.004	3.457	6.254	5.712	542
Anticipos compra de suelo a ejecutar	3.447	4.059	(612)	-	-	-	-	-	-
Total Existencias ⁽¹⁾	612.428	551.580	60.848	488.058	425.094	62.964	380.970	345.829	35.141
Inmovilizado/ Patrimonio	615	358	257	696	337	359	862	287	575
Suelo en participadas	16.325	12.810	3.515	17.375	12.278	5.097	17.435	12.675	4.760
Total activos inmobiliarios	629.368	564.748	64.620	506.129	437.709	68.420	399.268	358.791	40.477
Ajuste de plusvalías	-	-	(257)	-	-	751	-	-	-
Plusvalías para NAV	629.368	564.748	64.363			69.171			40.477

⁽¹⁾ Conciliación de valores de existencias a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

NET NET ASSETS VALUE (NNAV)

Forma de cálculo: Se define como el NAV descontando el efecto impositivo por la tributación en Impuesto de Sociedades de las plusvalías tácitas de los activos.

Definición/Relevancia: Permite calcular el valor del Grupo teniendo en consideración el valor de mercado de los activos inmobiliarios, descontando el impacto de la tributación directa por sociedades.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

<i>(En miles de euros)</i>	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
NAV consolidado	345.434	360.937	263.690
Efecto fiscal plusvalías (25%)	(16.091)	(17.286)	(10.119)
NET NET ASSETS VALUE (NNAV)	329.343	343.651	253.571

El Grupo QUABIT no realizó valoraciones a 30 de junio de 2020, y por tanto no se incluyen estimaciones de valor referidas a esa fecha y basadas en la valoración a 31 de diciembre de 2019, dado que la actual situación de incertidumbre provocada a raíz de la declaración de pandemia por COVID-19 a nivel mundial no ofrece un marco estable sobre el que realizar estimaciones de valor para el primer semestre de 2020.

GAV POR ACCIÓN

Forma de cálculo: Se define como el GAV dividido entre el número de acciones a circulación a esa misma fecha.

Definición/Relevancia: Valor de referencia comparativo con la cotización de la acción.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

<i>(En miles de euros)</i>	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	629.368	506.129	399.268
Acciones en circulación al cierre de cada periodo	148.763.693	148.763.693	110.634.198
GROSS ASSETS VALUE (GAV) por acción	4,23	3,40	3,61

NAV POR ACCIÓN

Forma de cálculo: Se define como el NAV dividido entre el número de acciones a circulación a esa misma fecha.

Definición/Relevancia: Valor de referencia comparativo con la cotización de la acción.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
NAV consolidado <i>(En miles de euros)</i>	345.434	360.937	263.690
Acciones en circulación al cierre de cada periodo	148.763.693	148.763.693	110.634.198
NAV POR ACCIÓN	2,32	2,43	2,38

NNAV POR ACCIÓN

Forma de cálculo: Se define como el NNAV dividido entre el número de acciones a circulación a esa misma fecha.

Definición/Relevancia: Valor de referencia comparativo con la cotización de la acción.

Conciliación: La conciliación de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) es la siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
NNAV consolidado <i>(En miles de euros)</i>	329.343	343.651	253.571
Acciones en circulación al cierre de cada periodo	148.763.693	148.763.693	110.634.198
NNAV POR ACCIÓN	2,21	2,31	2,29

ESTIMACIÓN DE GAV, LTV NAV Y NNAV A 30 DE JUNIO DE 2020 Y TRAS LA REFINANCIACIÓN AVENUE Y DEL ACUERDO DE APLICACIÓN DE PAGO DE LA DEUDA CON SAREB

A continuación se incluyen las estimaciones a 30 de junio de 2020 de las Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) detalladas anteriormente (GAV, LTV, NAV y NNAV). Adicionalmente, se incluye un cálculo de los impactos que tienen la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB (ambos descritos en los apartados 5.3 y 8.3 de este Documento de Registro Universal) sobre esas Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) estimadas a 30 de junio de 2020.

I. Estimación del GAV a 30 de junio de 2020 e impacto sobre el GAV estimado a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB

La Sociedad no ha encargado la valoración de su cartera de activos a un experto independiente a 30 de junio de 2020, si bien ha realizado una estimación interna del valor de sus activos a esa fecha tomando como punto de referencia el GAV a 31 de diciembre de 2019 (última fecha en la que se dispone de informe externo de valoración de la cartera de activos) y considerando: (i) las inversiones adicionales realizadas en el periodo, bien como incorporación de nuevos activos a la cartera o como costes de desarrollo de los activos incorporados en el periodo; (ii) las estimaciones internas de reducción del valor de mercado de sus activos como consecuencia de la pandemia provocada por el COVID-19; y (iii) la baja de activos de la cartera por ventas del periodo.

En la siguiente tabla se detalla el cálculo del GAV estimado a 30 de junio de 2020, partiendo del GAV a 31 de diciembre de 2019.

(En miles de euros)

GAV a 31 de diciembre de 2019	629.368
Inversión en obra en curso y adquisición de suelo	46.186
Estimación interna de depreciación de valor de suelos	(42.025)
Baja por ventas del periodo 1 de enero a 30 de junio de 2020 ^(*)	(68.050)
GAV estimado a 30 de junio de 2020	565.479

^(*) El importe de la baja en ventas corresponde al valor de mercado de los activos vendidos calculado como valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 (calculado por BDO para ese activo en su informe de valoración a 31 de diciembre de 2019) más los costes que se han incorporado hasta el momento de la venta. Este valor no se corresponde, por tanto, con la cifra de ventas del semestre en el negocio de promoción.

En la siguiente tabla se detalla el impacto que han tenido el acuerdo de la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB sobre este GAV. En este caso, el impacto deriva de la baja del valor de mercado de los activos de Menorca entregados en dación en pago de deuda.

(En miles de euros)

GAV estimado a 30 de junio de 2020	565.479
Efecto dación en pago SAREB	(19.970)
GAV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB	545.509
Variación en relación con el 31 de diciembre de 2019	(13,3%)

II. Estimación del LTV a 30 de junio de 2020 e impacto sobre el LTV estimado a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB

(En miles de euros)

GAV estimado a 30 de junio de 2020⁽¹⁾	565.479
Deuda financiera bruta a 30 de junio de 2020	329.569
Efectivo y otros activos líquidos a 30 de junio de 2020	(26.215)
Deuda financiera neta	303.354
Proveedores suelo	4.000
Deuda financiera neta + Desembolsos pendientes⁽²⁾	307.354
LTV estimado a 30 de junio de 2020^{(2)/(1)}	54,35%

En la siguiente tabla se detalla el impacto que han tenido el acuerdo de la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB sobre este LTV. Los efectos en la deuda neta de estos 2 acuerdos son los siguientes:

- Reducción de deuda con SAREB por importe de 19.970 miles de euros por la dación en pago con suelos de Menorca.
- Reducción de la deuda senior con los Fondos Avenue como consecuencia de la emisión de Acciones Clase B. Según se recoge en los cuadros de vencimientos de deuda incluidos en el apartado 8.3 de este Documento de Registro Universal, el importe de la deuda senior previa al acuerdo ascendía a 119.052.102 euros y el importe posterior al acuerdo asciende a 108.206.052 euros, suponiendo una diferencia de 10.846.050 euros.

(En miles de euros)

GAV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB⁽³⁾	545.509
Deuda financiera neta + desembolsos pendientes a 30 de junio de 2020	307.354
Cancelación de deuda aplicación de pago SAREB	(19.970)
Reducción deuda financiera neta como consecuencia de la Refinanciación Avenue	(10.846)
Deuda financiera neta + desembolsos pendientes tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB⁽⁴⁾	276.538
LTV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB^{(3)/(4)}	50,7%

III. Estimación del NAV a 30 de junio de 2020 e impacto sobre el NAV estimado a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB

(En miles de euros)

NAV a 31 de diciembre de 2019	345.434
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad del semestre terminado el 30 de junio de 2020	(49.862)
Otras variaciones del patrimonio neto atribuible a la Sociedad	2.751
Variación de las plusvalías tácitas en activos ^(*)	(14.880)
NAV estimado a 30 de junio de 2020	283.443

(*) Variación de las plusvalías tácitas de los activos:	
Plusvalías tácitas de activos a 31 de diciembre de 2019	64.363
Plusvalías tácitas de activos a 30 de junio de 2020	49.483
Diferencia en plusvalías tácitas	(14.880)

Plusvalías tácitas de activos a 30 de junio de 2020

<i>(En miles de euros)</i>	GAV a 30 de junio de 2020	VNC a 30 de junio de 2020	Ajustes	Plusvalías tácitas
Existencias	549.255	503.820	271	45.706
Inmovilizado	615	350	-	265
Sociedades participadas	15.609	12.097	-	3.512
Total	565.479	516.267	271	49.483

Los ajustes corresponden a las existencias que no tienen su contravalor de mercado (obras de urbanización).

En el caso del NAV, los impactos derivados de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB son los siguientes:

- *Patrimonio neto atribuible a la Sociedad:* El aumento de capital por compensación de deuda acordada con los Fondos Avenue no ha supuesto un incremento en los fondos propios de la Sociedad por lo que se registra, por las características del instrumento emitido, como un instrumento de deuda, si bien con un nivel de prelación inferior al de la deuda senior (por esta razón no se registra dentro de la "Deuda financiera neta" sino como "Otros pasivos financieros" dentro del "Pasivo financiero no corriente"). Sin embargo, a efectos del cálculo del NAV y el NAV por acción, se considera que debe ser tenido en cuenta a efectos de que pueda ofrecerse el valor atribuible a los accionistas en el caso de que los tenedores de las Acciones Clase B ejercieran su opción de conversión. Para ello, se suma el importe del nominal del aumento de capital por compensación de créditos cuyo suscriptor fue Cedarville Spain, S.L.U. al "Patrimonio neto" atribuible a la Sociedad y en el cálculo del NAV por acción se suman las acciones Clase A y Clase B.
- *Plusvalías tácitas:* La dación en pago a SAREB con la entrega de los suelos de Menorca no supone una variación en las plusvalías tácitas, ya que el valor de mercado de esos activos está igualado a 30 de junio de 2020 con el precio de venta acordado en el acuerdo.

Se incluye a continuación un cuadro resumen del deterioro de los activos y su impacto contable, identificando, por una parte, los impactos en los suelos de Menorca y, por otra parte, los impactos en el resto de suelos:

<i>(En miles de euros)</i>	Depreciación de valor	Provisión de deterioro registrada a 30.06.2020
Suelos de Menorca	1.396	(1.400)
Otros suelos	40.629	(36.200)
Total dotación por pérdida de valor	42.025	(37.600)
Provisión por pérdida en venta de suelos de Menorca		(2.525)(*)
Total		(40.125)

(*) Detalle de suelos Menorca:

<i>(En miles de euros)</i>	Precio de venta	Valor neto contable previo	Diferencia
Vendidos a SAREB	19.970	22.495	(2.525)
No vendidos a SAREB	n.a.	8.462	n.a.
Total	19.970	30.957	

En la siguiente tabla se calcula el NAV considerando el efecto comentado relacionado con las Acciones Clase B:

(En miles de euros)

NAV estimado a 30 de junio de 2020	283.443
Impacto en NAV estimado a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	24.794
NAV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	308.237
Variación en relación con el 31 de diciembre de 2019	(10,8%)

IV. Estimación del NNAV a 30 de junio de 2020 e impacto sobre el NNAV estimado a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB

(En miles de euros)

NAV estimado a 30 de junio de 2020	283.443
Efecto fiscal plusvalías (25%)	(12.371)
NNAV estimado a 30 de junio de 2020	271.072

En el caso del NNAV, los impactos derivados de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB son los mismos que los indicados en el NAV:

(En miles de euros)

NNAV estimado a 30 de junio de 2020	271.072
Impacto en NNAV de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	24.794
NNAV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	295.866
Variación en relación con el 31 de diciembre de 2019	(14,3%)

ESTIMACIÓN DE GAV, NAV Y NNAV POR ACCIÓN A 30 DE JUNIO DE 2020 Y TRAS LA REFINANCIACIÓN AVENUE Y EL ACUERDO DE APLICACIÓN DE PAGO DE LA DEUDA CON SAREB

A continuación, se incluyen las estimaciones a 30 de junio de 2020 de las Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) detalladas anteriormente (GAV por acción, NAV por acción y NNAV por acción). Adicionalmente, se incluye un cálculo de los impactos que tienen la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB sobre esas Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) estimadas a 30 de junio de 2020.

En relación con las acciones en circulación tras la Refinanciación Avenue, se consideran a efectos de los cálculos la suma de las acciones Clase A y Clase B.

I. Estimación del GAV por acción a 30 de junio de 2020 e impacto sobre el GAV estimado por acción a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB

(En miles de euros)

GAV estimado a 30 de junio de 2020	565.479
Acciones en circulación a 30 de junio de 2020	148.763.693
GAV estimado por acción a 30 de junio de 2020	3,80

(En miles de euros)

GAV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	545.509
Acciones en circulación tras ampliación de capital por compensación de créditos a 30 de junio de 2020	198.351.590
GAV estimado por acción tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	2,75

II. Estimación del NAV por acción a 30 de junio de 2020 e impacto sobre el NAV estimado por acción a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB

(En miles de euros)

NAV estimado a 30 de junio de 2020	283.443
Acciones en circulación a 30 de junio de 2020	148.763.693
NAV estimado por acción a 30 de junio de 2020	1,91

(En miles de euros)

NAV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	308.237
Acciones en circulación tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	198.351.590
NAV estimado por acción tras la Refinanciación Avenue y acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	1,55

III. Estimación del NNAV por acción a 30 de junio de 2020 e impacto sobre el NNAV estimado por acción a 30 de junio de 2020 de la Refinanciación Avenue y del acuerdo de aplicación de pago de la deuda con SAREB

(En miles de euros)

NNAV estimado a 30 de junio de 2020	271.072
Acciones en circulación a 30 de junio de 2020	148.763.693
NNAV estimado por acción a 30 de junio de 2020	1,82

(En miles de euros)

NNAV estimado tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	295.866
Acciones en circulación tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	198.351.590
NNAV estimado por acción tras la Refinanciación Avenue y el acuerdo de aplicación de pago de la deuda SAREB	1,49

TOTAL SHAREHOLDER RETURN O "TSR"

Forma de cálculo: Se define como la cotización por acción al final del periodo de medición menos cotización por acción al inicio del periodo de medición más las distribuciones por acción realizadas en el periodo de medición.

El valor resultante de las sumas y restas del párrafo anterior se divide entre el valor de cotización al inicio del periodo de medición, para determinar el valor del retorno obtenido por el accionista.

Definición/Relevancia: Criterio a la hora de atribuir las acciones del Plan de Incentivos a sus beneficiarios.

Conciliación: No aplica.

* * *

Este Documento de Registro Universal está visado en todas sus páginas y firmado,
en Madrid, a 26 de noviembre de 2020.

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