

**D. FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ**, en nombre y representación de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (la "**Sociedad**"), en su calidad de Presidente y Consejero Delegado, a los efectos previstos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el procedimiento de registro de la Nota sobre las Acciones, redactada conforme a los Anexos III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo (la "**Nota sobre las Acciones**")

### **CERTIFICO**

Que la versión impresa de la Nota sobre las Acciones depositada e inscrita en esa Comisión en fecha 31 de enero de 2017, se corresponde con la versión contenida en archivo PDF enviado el día de hoy mediante correo electrónico a una dirección del dominio "cnmv.es".

Por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que la Nota sobre las Acciones sea puesta a disposición del público a través de su página web.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 31 de enero de 2017.

## NOTA SOBRE LAS ACCIONES



AUMENTO DE CAPITAL CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE NOMINAL DE 10.280.235 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN DE 20.560.470 ACCIONES ORDINARIAS

**31 de enero de 2017**

*La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada y registrada en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 31 de enero de 2017 y, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA3537/2005, de 10 de noviembre, ha sido redactado conforme a los modelos establecidos en los Anexos III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo y se complementa con el Documento de Registro de Quabit Inmobiliaria, S.A. inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 17 de enero de 2017, el cual se incorpora por referencia en esta Nota sobre las Acciones.*

## ÍNDICE

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>NOTA DE SÍNTESIS.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>FACTORES DE RIESGO .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>III.</b> | <b>NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL<br/>REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA,<br/>DE 29 DE ABRIL DE 2004).....</b> | <b>29</b> |
| PUNTO 1.    | PERSONAS RESPONSABLES .....  | 29        |
| PUNTO 2.    | FACTORES DE RIESGO.....  | 30        |
| PUNTO 3.    | INFORMACIÓN ESENCIAL.....  | 30        |
| PUNTO 4.    | INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A<br>ADMITIRSE A COTIZACIÓN .....   | 32        |
| PUNTO 5.    | CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN.....   | 59        |
| PUNTO 6.    | ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.<br>CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN .....                                    | 84        |
| PUNTO 7.    | TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....   | 85        |
| PUNTO 8.    | GASTOS DE LA ADMISIÓN.....   | 86        |
| PUNTO 9.    | DILUCIÓN .....   | 86        |
| PUNTO 10.   | INFORMACIÓN ADICIONAL.....   | 87        |

## I. NOTA DE SÍNTESIS

Los elementos de información de la presente nota de síntesis (la "**Nota de Síntesis**") están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Reglamento (CE) nº 809/2004 (por ejemplo B.1-B.50). Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos previstos en dicho Reglamento para otros modelos de folleto distintos del presente modelo de folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor, se mencionan como "no procede".

| <b>Sección A - Introducción y advertencias</b> |  |  |
|--|--|--|
| <b>A.1</b>                                     | <b>Advertencia:</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la nota sobre las acciones (la "<b>Nota sobre las Acciones</b>") los Factores de Riesgo de los Valores y el documento de registro inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("<b>CNMV</b>") con fecha 17 de enero de 2017 (el "<b>Documento de Registro</b>") y, conjuntamente con la Nota sobre las Acciones y los Factores de Riesgo de los Valores, el "<b>Folleto Informativo</b>" o el "<b>Folleto</b>" de Quabit Inmobiliaria, S.A. ("<b>QUABIT</b>", la "<b>Sociedad</b>" o el "<b>Emisor</b>").</li> <li>Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</li> <li>Cuando se presente ante un tribunal una demanda sobre la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</li> <li>La responsabilidad civil solo se exigirá a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.</li> </ul> |
| <b>A.2</b>                                     | <i>Consentimiento del emisor para una venta posterior por parte de intermediarios financieros:</i>       | No procede. El Emisor no ha otorgado consentimiento para la utilización del Folleto para una venta posterior o la colocación final de los valores por parte de intermediarios financieros.   |
| <b>Sección B - Emisor</b>                      |  |  |
| <b>B.1</b>                                     | <i>Nombre legal y comercial del emisor.</i>  | Quabit Inmobiliaria, S.A. (" <b>QUABIT</b> ", la " <b>Sociedad</b> " o el " <b>Emisor</b> "), con NIF número A96911482.  |
| <b>B.2</b>                                     | <i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera país de constitución.</i> | La Sociedad tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de sociedad anónima, con domicilio social en Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid. Fue constituida en España y se rige por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la " <b>Ley de Sociedades de Capital</b> ") por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la " <b>Ley del Mercado de Valores</b> "), y demás normativa de desarrollo.  |
| <b>B.3</b>                                     | <i>Descripción y factores clave relativos al</i>   | QUABIT tiene como actividades principales la promoción inmobiliaria (fundamentalmente residencial) y el desarrollo de suelo. Asimismo, ha venido realizando gestión de patrimonio. La totalidad de la actividad actual se realiza dentro del territorio español.   |

|                                 | <p>carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compite el emisor.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gestión de suelo</b><br/>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.</li> <li>• <b>Promoción</b><br/>Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo QUABIT se han centrado en los ejercicios 2016, 2015, 2014 y 2013 fundamentalmente en la Zona Centro, en la Comunidad Valenciana y en Cataluña y Aragón. Adicionalmente, en este segmento también se incluyen los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.</li> <li>• <b>Patrimonio</b><br/>Incluye aquellas actividades relacionadas con la administración de la cartera inmobiliaria, que ha tenido en el periodo analizado, inmuebles de oficinas y residenciales destinados a su gestión en régimen de alquiler, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.</li> </ul> <p>En la siguiente tabla se detalla la composición de la cifra de negocio de las distintas líneas de actividad en el año 2015 y a 30 de septiembre de 2016.</p> <table border="1" data-bbox="400 1043 1442 1323"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Resultados por línea de negocio</th> <th colspan="2">30/09/2016 (1)<br/>(No auditado)</th> <th colspan="2">31/12/2015 (2)<br/>(Auditado)</th> </tr> <tr> <th>(Miles de euros)</th> <th>%</th> <th>(Miles de euros)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gestión de suelo</td> <td>735</td> <td>2,9</td> <td>12.447</td> <td>51,9</td> </tr> <tr> <td>Promoción Residencial</td> <td>24.701</td> <td>96,0</td> <td>11.144</td> <td>46,4</td> </tr> <tr> <td>Patrimonio en Explotación</td> <td>294</td> <td>1,1</td> <td>253</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Otros</td> <td>6</td> <td>0,0</td> <td>151</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>25.736</b></td> <td><b>100,0</b></td> <td><b>23.995</b></td> <td><b>100,0</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Se corresponde a un periodo de 9 meses.<br/>(2) Se corresponde a un periodo de 12 meses.</p> <p><b>Evolución del negocio en el año 2016</b></p> <p>QUABIT ha adquirido en el año 2016 dos suelos, uno en Boadilla del Monte (Madrid) y otro en Guadalajara capital. Asimismo, en el año 2015 inició una promoción de 56 viviendas en Zaragoza, capital que ya está terminada y totalmente entregada a esta fecha y en el año 2016 ha sacado a la venta 304 viviendas en cinco promociones en diversas ubicaciones del área objetivo identificada en su Plan de Negocio. De estas cinco promociones, tres se desarrollan sobre suelos preexistentes en cartera y dos en los suelos adquiridos en el año 2016.</p> <p>Teniendo en cuenta que los resultados de las nuevas promociones se registrarán en el momento de la entrega de las viviendas (dos-tres años después del inicio de los proyectos) es de esperar que en los dos primeros próximos años el EBITDA sea negativo y que empiece a generarse EBITDA positivo a partir del tercer año. Sin embargo, en los primeros años del Plan será posible obtener beneficios por las quitas de deuda y la paulatina activación de créditos fiscales.</p> | Resultados por línea de negocio | 30/09/2016 (1)<br>(No auditado) |  | 31/12/2015 (2)<br>(Auditado) |  | (Miles de euros) | % | (Miles de euros) | % | Gestión de suelo | 735 | 2,9 | 12.447 | 51,9 | Promoción Residencial | 24.701 | 96,0 | 11.144 | 46,4 | Patrimonio en Explotación | 294 | 1,1 | 253 | 1,1 | Otros | 6 | 0,0 | 151 | 0,6 | <b>TOTAL</b> | <b>25.736</b> | <b>100,0</b> | <b>23.995</b> | <b>100,0</b> |
|---------------------------------|--|---|---------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|--|------------------|---|------------------|---|------------------|-----|-----|--------|------|-----------------------|--------|------|--------|------|---------------------------|-----|-----|-----|-----|-------|---|-----|-----|-----|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Resultados por línea de negocio | 30/09/2016 (1)<br>(No auditado)  |   |                                 | 31/12/2015 (2)<br>(Auditado)    |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |
|                                 | (Miles de euros)   | %   | (Miles de euros)                | %                               |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |
| Gestión de suelo                | 735  | 2,9   | 12.447                          | 51,9                            |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |
| Promoción Residencial           | 24.701   | 96,0  | 11.144                          | 46,4                            |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |
| Patrimonio en Explotación       | 294  | 1,1   | 253                             | 1,1                             |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |
| Otros                           | 6  | 0,0   | 151                             | 0,6                             |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>25.736</b>  | <b>100,0</b>  | <b>23.995</b>                   | <b>100,0</b>                    |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |
| <p><b>B.4a</b></p>              | <p>Descripción de las tendencias recientes más</p>   | <p><b>Tendencias del mercado</b></p> <p>Tras siete años de la mayor crisis inmobiliaria en España, la estabilización llegó en 2014 y el año 2015 fue el del impulso definitivo del mercado. Tal y como apuntan los principales indicadores del</p>  |                                 |                                 |  |                              |  |                  |   |                  |   |                  |     |     |        |      |                       |        |      |        |      |                           |     |     |     |     |       |   |     |     |     |              |               |              |               |              |

|  | <p><i>significativas.</i></p>   | <p>sector, esta tendencia de recuperación se ha reafirmado en 2016 apoyándose en el empuje de la demanda y en el regreso a la promoción residencial.</p> <p>España ha entrado en una etapa de crecimiento sostenido dada la competitividad actual de la economía española por las reformas acometidas y su capacidad de crear empleo, lo que influye directamente en la demanda del mercado residencial.</p> <p>Esta fase de crecimiento del sector se manifiesta en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Reactivación de los precios del mercado residencial</li> <li>(b) Recuperación de la demanda</li> <li>(c) Activación del mercado de compraventa: aumento del número de transacciones</li> <li>(d) Incremento en los visados de obra nueva</li> <li>(e) Crecimiento de las hipotecas</li> <li>(f) Reducción del stock de viviendas terminadas con zonas en las que es prácticamente inexistente</li> <li>(g) Sentimiento inversor positivo hacia España</li> <li>(h) Tendencia alcista del mercado del suelo. El recorrido del precio de la vivienda se traslada automáticamente al valor del suelo</li> </ul> <p><b>Tendencias de la Sociedad</b></p> <p>En este entorno favorable la Sociedad retomó su actividad inversora en el año 2015 y la ha continuado en el año 2016, en el que ha realizado compras de suelos y ha puesto en marcha 5 promociones por un total de 304 viviendas de distintas tipologías. Todo ello tras haber reestructurado su deuda bancaria de forma que se ha reforzado la situación patrimonial y los calendarios de vencimientos se han acompasado a la generación de caja en el desarrollo de su actividad.</p> <p>El potencial de inversión se ha reforzado con la firma en diciembre de 2016 de una línea de crédito de hasta 60 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. La finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores. Las disposiciones de esta línea, financiarán el 70% del importe de las adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por la Sociedad.</p> <p>Las disposiciones deberán realizarse en el primer año de vigencia del contrato y la devolución del dispuesto se realizará al vencimiento, a los 4 años. Existe la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la línea hasta los 85 millones de euros.</p> |   |                             |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |
|--|---|---|---|-----------------------------|--|--|-----------------------------|----------|------------|-------|-----------------------------|---------|------------|------------|-------|--|-----------|---|-----------|------|--------------------------------|---|-----------|-----------|------|--------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <p><b>B.5</b></p>  | <p><i>Grupo del emisor.</i></p>   | <p>La Sociedad es la entidad dominante de un grupo de sociedades (el "<b>Grupo QUABIT</b>" o el "<b>Grupo</b>") que opera principalmente en el sector inmobiliario. Por su parte, QUABIT no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.</p>   |   |                             |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |
| <p><b>B.6</b></p>  | <p><i>Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.</i></p> | <p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas significativos que, de conformidad con la información de la que dispone la Sociedad, tienen en la actualidad una participación significativa en su capital social, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital de la Sociedad:</p> <table border="1" data-bbox="414 1780 1460 1995"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nombre o denominación social del Accionista</th> <th colspan="3">Número de acciones</th> <th rowspan="2">Porcentaje sobre el capital</th> </tr> <tr> <th>Directas</th> <th>Indirectas</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D. Félix Abánades López (1)</td> <td>723.928</td> <td>10.152.693</td> <td>10.876.621</td> <td>20,51</td> </tr> <tr> <td>Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)</td> <td>3.870.967</td> <td>-</td> <td>3.870.967</td> <td>7,30</td> </tr> <tr> <td>D. Juan José Galiano Frías (2)</td> <td>-</td> <td>1.667.269</td> <td>1.667.269</td> <td>3,14</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>4.594.895</b></td> <td><b>11.819.962</b></td> <td><b>16.414.857</b></td> <td><b>30,95</b></td> </tr> </tbody> </table>  | Nombre o denominación social del Accionista | Número de acciones          |  |  | Porcentaje sobre el capital | Directas | Indirectas | Total | D. Félix Abánades López (1) | 723.928 | 10.152.693 | 10.876.621 | 20,51 | Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) | 3.870.967 | - | 3.870.967 | 7,30 | D. Juan José Galiano Frías (2) | - | 1.667.269 | 1.667.269 | 3,14 | <b>TOTAL</b> | <b>4.594.895</b> | <b>11.819.962</b> | <b>16.414.857</b> | <b>30,95</b> |
| Nombre o denominación social del Accionista  | Número de acciones  |   |   | Porcentaje sobre el capital |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |
|  | Directas  | Indirectas  | Total                                       |                             |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |
| D. Félix Abánades López (1)  | 723.928   | 10.152.693  | 10.876.621                                  | 20,51                       |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |
| Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) | 3.870.967   | -   | 3.870.967                                   | 7,30                        |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |
| D. Juan José Galiano Frías (2)   | -   | 1.667.269   | 1.667.269                                   | 3,14                        |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4.594.895</b>  | <b>11.819.962</b>   | <b>16.414.857</b>                           | <b>30,95</b>                |  |  |                             |          |            |       |                             |         |            |            |       |  |           |   |           |      |                                |   |           |           |      |              |                  |                   |                   |              |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
|                   |   | <p>(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.</p> <p>(2) Conforme a la información facilitada a la Sociedad en la notificación de derechos de voto presentada a la CNMV el 16 de marzo de 2016. El titular directo es Martibalsa, S.L. y el porcentaje de control que D. Juan José Galiano Frías ostenta sobre dicha sociedad, es del 100%.</p> <p>Todas las acciones que conforman el capital social de QUABIT otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad tiene, a 27 de enero de 2017, 76.687 títulos adscritos al contrato de liquidez firmado con Renta 4 SV, S.A. y 24.200 acciones propias, suponiendo el total, 100.887 títulos, un 0,19% del total de las acciones emitidas a dicha fecha, porcentaje que se encuentra por debajo del límite máximo establecido para la tenencia de acciones propias, el 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.</p> <p>En el marco de la firma de la línea de crédito suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., está previsto que se concedan warrants sobre acciones de QUABIT que permitirían a dichas entidades alcanzar hasta un 6% del capital de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 euros/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 euros/acción. El ejercicio de los diferentes tramos de los warrants estará condicionado al importe dispuesto de la línea de crédito (véase el apartado D.3 siguiente).</p> <p>QUABIT no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad o de pactos de accionistas sobre las mismas.</p> <p>La Sociedad no está controlada a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores por ninguna persona física o jurídica.</p> |
| <p><b>B.7</b></p> | <p><i>Información financiera intermedia seleccionada.</i></p> | <p>Toda la información contenida en este capítulo se expresa en euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera contenida en el presente apartado se expresa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").</p> <p>En las siguientes tablas se recogen las magnitudes financieras y operativas más relevantes de las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas por EY y/o los Informes de Gestión Consolidados correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013. Los importes reexpresados incluidos en el ejercicio 2013 son importes reexpresados por la aplicación retrospectiva de la NIIF 11.</p> <p>Estas son las principales magnitudes:</p>  |

### Magnitudes financieras

| <b>CUENTA DE RESULTADOS</b>                  | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       | <b>% Var.</b>  | <b>2013</b>          | <b>% Var.</b>  |
|--|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
|  | <b>(auditado)</b> | <b>(auditado)</b> | <b>'15-'14</b> | <b>(reexpresado)</b> | <b>'14-'13</b> |
| (En miles de euros)                          |                   |                   |                |                      |                |
| Importe Neto de la Cifra de Negocio          | 23.995            | 55.222            | (56,5%)        | 179.676              | (69,3%)        |
| Resultado de explotación                     | 28.805            | 71.295            | (59,6%)        | (564)                | (99,9%)        |
| EBITDA                                       | 28.935            | 71.429            | (59,5%)        | (362)                | 19.831,8%      |
| Resultado Financiero                         | (13.282)          | (10.214)          | (30,0%)        | 12.419               | (182,2%)       |
| Resultado Antes de Impuestos                 | 16.207            | 47.283            | (65,7%)        | 6.940                | 581,3%         |
| Resultado neto                               | 21.362            | 52.283            | (59,1%)        | 6.940                | 653,4%         |
| Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante | 21.687            | 53.094            | (59,2%)        | 7.017                | 656,6%         |

### BALANCE DE SITUACIÓN

|                                       | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       | <b>% Var.</b>  | <b>2013</b>          | <b>% Var.</b>  |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                       | <b>(auditado)</b> | <b>(auditado)</b> | <b>'15-'14</b> | <b>(reexpresado)</b> | <b>'14-'13</b> |
| (En miles de euros)                   |                   |                   |                |                      |                |
| Total activo no corriente             | 77.349            | 78.834            | (1,9%)         | 79.035               | (0,3%)         |
| Total activo corriente                | 304.743           | 385.026           | (20,9%)        | 542.551              | (29,0%)        |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                   | <b>382.092</b>    | <b>463.860</b>    | <b>(17,6%)</b> | <b>621.586</b>       | <b>(25,4%)</b> |
| Patrimonio neto                       | 105.714           | 36.487            | 189,7%         | (24.150)             | 251,1%         |
| Total pasivo no corriente             | 29.992            | 66.940            | (55,2%)        | 86.060               | (22,2%)        |
| Total pasivo corriente                | 246.386           | 360.433           | (31,6%)        | 559.676              | (35,6%)        |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b> | <b>382.092</b>    | <b>463.860</b>    | <b>(17,6%)</b> | <b>621.586</b>       | <b>(25,4%)</b> |

### ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO

|  | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       | <b>% Var.</b>  | <b>2013</b>          | <b>% Var.</b>  |
|--|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
|  | <b>(auditado)</b> | <b>(auditado)</b> | <b>'15-'14</b> | <b>(reexpresado)</b> | <b>'14-'13</b> |
| (En miles de euros)                          |                   |                   |                |                      |                |
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 21.724            | 25.712            | (15,5%)        | 28.870               | (10,9%)        |
| Deudas con entidades de crédito corriente    | 212.427           | 314.381           | (32,4%)        | 492.420              | (36,2%)        |
| <b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>                     | <b>234.151</b>    | <b>340.093</b>    | <b>(31,2%)</b> | <b>521.290</b>       | <b>(34,8%)</b> |
| Tesorería y Equivalentes                     | 8.561             | 4.692             | 82,5%          | 7.395                | (36,6%)        |
| <b>TOTAL DEUDA NETA</b>                      | <b>225.590</b>    | <b>335.401</b>    | <b>(32,7%)</b> | <b>513.895</b>       | <b>(34,7%)</b> |

### Magnitudes operativas

| <b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL</b>             | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>% Var.</b>  | <b>2013</b> | <b>% Var.</b>  |
|--|-------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
|  |             |             | <b>'15-'14</b> |             | <b>'14-'13</b> |
| (En unidades)                            |             |             |                |             |                |
| Preventas del periodo (viviendas)        | 110         | 92          | 19,6%          | 223         | (58,7%)        |
| Escrituras del periodo (viviendas)       | 84          | 92          | (8,7%)         | 223         | (58,7%)        |
| Stock de viviendas pendiente de entregas | 197         | 281         | (29,9%)        | 373         | (58,7%)        |
| Cartera de preventas a fecha             | 26          | -           | -              | -           | -              |



| <b>CARTERA DE SUELO</b>                             | <b>2015</b>                | <b>2014</b>                         | <b>% Var.<br/>'15-'14</b>           | <b>2013</b>                   | <b>% Var.<br/>'14-'13</b> |
|---|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Metros cuadrados:                                   |                            |                                     |                                     |                               |                           |
| - Urbano y en planeamiento                          | 625.160                    | 705.693                             | (11,4%)                             | 907.135                       | (22,2%)                   |
| - Rústico   | 5.242.155                  | 5.426.393                           | (3,4%)                              | 5.317.037                     | 2,1%                      |
| Valor cartera suelo (en euros)                      | 316.146.281                | 401.171.799                         | (21,2%)                             | 490.881.162                   | (18,3%)                   |
| Derechos sobre suelo (en euros)                     | 67.440.858                 | 81.840.865                          | (17,6%)                             | 106.909.104                   | (23,4%)                   |
| <b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>          |                            |                                     |                                     |                               |                           |
| (En miles de euros)                                 | <b>2015<br/>(auditado)</b> | <b>2014<br/>(auditado)</b>          | <b>% Var.<br/>'15-'14</b>           | <b>2013<br/>(reexpresado)</b> | <b>% Var.<br/>'14-'13</b> |
| Gestión de Suelo                                    | 12.447                     | 40.372                              | (69,2%)                             | 155.588                       | (74,1%)                   |
| Promoción Residencial                               | 11.737                     | 14.561                              | (19,4%)                             | 22.485                        | (35,2%)                   |
| Ingresos de contratos de construcción               | (593)                      | -                                   | -                                   | -                             | -                         |
| Patrimonio en Explotación                           | 253                        | 227                                 | 11,5%                               | 1.157                         | (80,4%)                   |
| Otros   | 151                        | 62                                  | 143,5%                              | 446                           | (86,1%)                   |
| <b>Total</b>  | <b>23.995</b>              | <b>55.222</b>                       | <b>(56,5%)</b>                      | <b>179.676</b>                | <b>(69,3%)</b>            |
| <b>Magnitudes Económico-Financieras</b>             |                            |                                     |                                     |                               |                           |
| (En miles de euros)                                 |                            | <b>30/09/2016<br/>(No auditado)</b> | <b>30/09/2015<br/>(No auditado)</b> | <b>Variación</b>              |                           |
| Importe Neto de la Cifra de Negocio                 |                            | 25.734                              | 7.702                               | 234,1%                        |                           |
| Resultado de explotación                            |                            | (6.993)                             | (7.734)                             | 9,6%                          |                           |
| EBITDA  |                            | (6.940)                             | (7.631)                             | 9,1%                          |                           |
| Resultado Financiero                                |                            | (806)                               | (4.917)                             | 83,6%                         |                           |
| Resultado Antes de Impuestos                        |                            | (7.824)                             | (10.534)                            | 25,7%                         |                           |
| Resultado neto                                      |                            | (7.824)                             | (10.534)                            | 25,7%                         |                           |
| <b>Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante</b> |                            | <b>(7.794)</b>                      | <b>(10.091)</b>                     | <b>22,8%</b>                  |                           |
| <b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>                         |                            |                                     |                                     |                               |                           |
| (En miles de euros)                                 |                            | <b>30/09/2016<br/>(No auditado)</b> | <b>31/12/2015<br/>(Auditado)</b>    | <b>Variación</b>              |                           |
| Total activo no corriente                           |                            | 77.342                              | 77.349                              | (0,0%)                        |                           |
| Total activo corriente                              |                            | 275.711                             | 304.743                             | (9,5%)                        |                           |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |                            | <b>353.053</b>                      | <b>382.092</b>                      | <b>(7,6%)</b>                 |                           |
| Patrimonio neto                                     |                            | 97.890                              | 105.714                             | (7,4%)                        |                           |
| Total pasivo no corriente                           |                            | 27.807                              | 29.992                              | (7,3%)                        |                           |
| Total pasivo corriente                              |                            | 227.356                             | 246.386                             | (7,7%)                        |                           |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>               |                            | <b>353.053</b>                      | <b>382.092</b>                      | <b>(7,6%)</b>                 |                           |

|  |   | <b>DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>   |                      |                  |  |
|--|---|---|----------------------|------------------|--|
| (En miles de Euros)                      |   | <b>30/09/2016</b>   | <b>31/12/2015</b>    | <b>Variación</b> |  |
|  |   | <b>(No auditado)</b>  | <b>(Auditado)</b>    |                  |  |
|  |   | 21.636  | 21.724               | (0,4%)           |  |
|  |   | 196.346   | 212.427              | (7,6%)           |  |
| <b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>                 |   | <b>217.982</b>  | <b>234.151</b>       | <b>(6,9%)</b>    |  |
| Tesorería y Equivalentes                 |   | 1.699   | 8.561                | (80,2%)          |  |
| <b>TOTAL DEUDA NETA</b>                  |   | <b>216.283</b>  | <b>225.590</b>       | <b>(4,1%)</b>    |  |
|  |   | <b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>  |                      |                  |  |
| (En miles de euros)                      |   | <b>30/09/2016</b>   | <b>30/09/2015</b>    | <b>Variación</b> |  |
|  |   | <b>(No auditado)</b>  | <b>(No auditado)</b> |                  |  |
| Gestión de suelo                         |   | 735   | -                    | <b>D.a.</b>      |  |
| Promoción Residencial                    |   | 24.701  | 7.493                | 229,7%           |  |
| Patrimonio en Explotación                |   | 294   | 167                  | 76,0%            |  |
| Otros                                    |   | 6   | 42                   | (85,7%)          |  |
| <b>TOTAL</b>                             |   | <b>25.736</b>   | <b>7.702</b>         | <b>234,1%</b>    |  |
|  |   | <b>Magnitudes operativas</b>  |                      |                  |  |
|  |   | <b>30/09/2016</b>   | <b>30/09/2015</b>    | <b>Variación</b> |  |
|  |   | <b>(No auditado)</b>  | <b>(No auditado)</b> |                  |  |
| <b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL</b>             |   |   |                      |                  |  |
| Escrituras del periodo (viviendas)       |   | 216   | 56                   | 285,7%           |  |
| Preventas del Periodo (viviendas)        |   | 304   | 70                   | 334,3%           |  |
| Stock de viviendas pendiente de entregas |   | 37  | 225                  | (83,6%)          |  |
| Cartera de Preventas a fecha             |   | 114   | 14                   | 714,3%           |  |
| <b>B.8</b>                               | <i>Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.</i>  | No procede. A la fecha de la presente Nota de Síntesis, el Emisor no ha publicado información financiera pro forma posterior a la finalización del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.   |                      |                  |  |
| <b>B.9</b>                               | <i>Si se realiza una previsión o estimación de los beneficios, indíquese la cifra.</i>  | No procede. QUABIT ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios futuros.   |                      |                  |  |
| <b>B.10</b>                              | <i>Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.</i> | <p>Los informes de auditoría respecto de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 (tanto individuales como consolidados) han resultado favorables y sin salvedades. No obstante lo anterior, en los tres ejercicios los informes de auditoría incluyen párrafos de énfasis destacando lo siguiente:</p> <p>En las cuentas anuales consolidadas de 2014 y 2015, estos párrafos llamaban la atención sobre el hecho de que para la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles, las existencias y los créditos con empresas de control conjunto y asociadas, el Grupo utilizaba valoraciones realizadas por expertos independientes y que dichas valoraciones se basaban en estimaciones de flujos de caja futuro, rentabilidades esperadas y otras variables.</p> <p>En las cuentas anuales consolidadas de 2013 se incluía un párrafo similar y, adicionalmente, otro párrafo en el que se llamaba la atención sobre el acuerdo de reestructuración de endeudamiento financiero firmado por la Sociedad en diciembre de 2013 y los impactos patrimoniales derivados de su implantación en diciembre de 2013 y primer trimestre de 2014 resaltando que, tras las operaciones formalizadas en 2014, el patrimonio neto de la Sociedad y el fondo de maniobra pasaron a ser positivos.</p> |                      |                  |  |

|                            |  |  |
|----------------------------|--|--|
| <b>B.11</b>                | <i>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</i>                                 | Con la información disponible hasta la fecha de esta Nota sobre las Acciones, la Sociedad considera que el capital circulante del que se dispone actualmente más los fondos obtenidos del negocio (fundamentalmente con la venta selectiva de suelo libre de cargas y con la cobertura de costes con la financiación de promociones en curso) será suficiente para cubrir sus necesidades de negocio durante los próximos 12 meses.  |
| <b>Sección C – Valores</b> |  |  |
| <b>C.1</b>                 | <i>Descripción del tipo y clases de los valores ofertados y/o admitidos a negociación, incluyendo en su caso, el número de identificación del valor.</i> | Los valores para los que se solicita la admisión a negociación son 20.560.470 acciones ordinarias de QUABIT, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas (las “ <b>Acciones Nuevas</b> ”) de nueva emisión y que otorgarán a sus titulares los mismo derechos que las restantes acciones en circulación.<br><br>La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a las Acciones Nuevas emitidas el Código ISIN ES0110944198 y a los derechos de suscripción preferente el Código ISIN ES0610944938. Una vez que las Acciones Nuevas sean admitidas a cotización, se equiparán a las restantes acciones de QUABIT en circulación y tendrán el mismo Código ISIN E50110944172.   |
| <b>C.2</b>                 | <i>Divisa de emisión de los valores.</i>   | Euros.   |
| <b>C.3</b>                 | <i>Número de acciones emitidas y desembolsadas.</i>  | El capital social de la Sociedad está conformado por 53.041.338 acciones de la misma clase y serie, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.  |
| <b>C.4</b>                 | <i>Descripción de los derechos vinculados a los valores.</i>   | Las Acciones Nuevas tendrán los mismos derechos políticos y económicos recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los vigentes Estatutos Sociales que las restantes acciones de QUABIT.<br><br>Todas las acciones confieren a su titular legítimo la condición de socio y le atribuyen los siguientes derechos: (i) participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, (ii) suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones, excepto en los casos previstos en la Ley y en los Estatutos, y en especial cuando el Consejo de Administración emita acciones para atender el derecho de los tenedores de obligaciones, warrants y de otros títulos convertibles en acciones, (iii) decidir, asistir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales (cada acción da derecho a un voto), y (iv) de información.   |
| <b>C.5</b>                 | <i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>  | Los estatutos sociales de la Sociedad no contienen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.   |
| <b>C.6</b>                 | <i>Negociación.</i>  | Se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).   |
| <b>C.7</b>                 | <i>Descripción de la política de dividendos.</i>   | La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos. De conformidad con lo suscrito con determinadas entidades financieras, QUABIT asumió la obligación de no realizar distribuciones (pago de dividendos o dividendos a cuenta) hasta la fecha en que hayan quedado íntegramente satisfechas las obligaciones derivadas de dichos contratos de financiación y no exista crédito disponible al amparo de los mismos. Esta restricción está asociada a deuda con limitación de recurso, que permite a QUABIT cancelar la deuda con la entrega de los activos que la garantizan. Actualmente se están negociando con las entidades que ostentan esta deuda fórmulas que permitan desarrollar los activos en garantía, manteniendo la cláusula de limitación de recurso. De esta forma se mantendrá la opción de cancelar la deuda con la entrega de activos y, por tanto, eliminar esta restricción.<br><br>En cuanto a la deuda contraída con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (la “ <b>SAREB</b> ”), según se indica en el punto 20.7 del Documento de Registro de fecha 17 de enero de 2017, se permite el pago de dividendos: (i) mediante entrega de |

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
|                            |   | <p>acciones emitidas íntegramente con cargo a reservas y (ii) en metálico, con cargo al 80% de la caja operativa generada en el ejercicio anterior al que se aprueba el dividendo y tras el pago de la correspondiente amortización obligatoria equivalente al 20% de la caja operativa.</p> <p>La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción en efectivo desde el año 2006. Sin perjuicio de ello, en el año 2016 se ha retribuido al accionista a través de una ampliación de capital liberada en proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, acordada por el Consejo en fecha 6 de julio de 2016 por delegación de la Junta General conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, elevada a público el 2 de agosto de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2016.</p>  |
| <b>Sección D – Riesgos</b> |   |  |
| <b>D.1</b>                 | <p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i></p> | <p><i>Riesgos asociados al negocio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios</li> <li>b) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados</li> <li>c) Pérdidas derivadas de procedimientos legales</li> <li>d) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios</li> <li>e) Dependencia de determinado personal clave</li> <li>f) Existencia de empresas participadas</li> <li>g) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo</li> </ul> <p><i>Riesgos asociados a la estructura accionarial</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Existencia de accionistas significativos</li> <li>b) Operaciones vinculadas</li> </ul> <p><i>Riesgos asociados al sector inmobiliario</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Carácter cíclico del sector inmobiliario</li> <li>b) Iliquidez de las inversiones inmobiliarias</li> <li>c) Riesgos inherentes a la promoción</li> <li>d) Riesgos financieros <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riesgo de crédito</li> <li>- Riesgos asociados a las garantías concedidas</li> <li>- Impacto en la demanda</li> <li>- Impacto en los costes del Grupo QUABIT</li> <li>- Riesgo de solvencia</li> <li>- Riesgos de vencimientos en el primer trimestre de 2017</li> </ul> </li> <li>e) Riesgos asociados a la financiación de proyectos</li> <li>f) Alta competitividad en el sector inmobiliario</li> <li>g) Cambios sustanciales en las leyes</li> <li>h) Sujeción a disposiciones medioambientales</li> <li>i) Riesgos derivados de deterioros en la construcción</li> </ul> <p><i>Riesgo patrimonial</i></p> <p><i>Otros riesgos</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Riesgo relativo a las restricciones a la libre distribución de dividendos</li> <li>b) Riesgo relativo a la financiación de las inversiones comprometidas</li> <li>c) Riesgo relativo a la subcontratación</li> <li>d) Riesgo relativo a la concentración de la actividad en España</li> <li>e) Riesgo relativo a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos</li> <li>f) Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado</li> <li>g) Riesgos asociados a la fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios</li> </ul> |

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| <p><b>D.3</b></p> | <p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.</i></p> | <p>a) <i>QUABIT no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente o que vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos.</i></p> <p>Los derechos de suscripción preferente del Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre Acciones serán negociables en las Bolsas de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) durante un período de 17 días naturales, correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente. La Sociedad no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente durante el referido periodo ni que, a lo largo de él, vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos.</p> <p>Asimismo, dado que el precio de negociación de los derechos depende del precio de negociación de las acciones ordinarias de QUABIT, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de QUABIT podría afectar negativamente al valor de los derechos de suscripción preferente. QUABIT no puede asegurar que el precio de negociación de las acciones de QUABIT no caiga por debajo del precio de suscripción de las nuevas acciones.</p> <p>b) <i>Impacto de las ventas de acciones procedentes del Aumento de Capital en el precio de cotización.</i></p> <p>La venta de un número sustancial de acciones de QUABIT en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de QUABIT y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.</p> <p>c) <i>Volatilidad del precio de cotización de las nuevas acciones.</i></p> <p>La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del Aumento de Capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión.</p> <p>d) <i>Admisión a negociación de las nuevas acciones.</i></p> <p>Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 20 de marzo de 2017. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus accionistas.</p> <p>e) <i>Valor de reducida capitalización bursátil.</i></p> <p>La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión del 27 de enero de 2017 era de 140,03 millones de euros (53.041.338 acciones a un precio de 2,64 euros), lo que sitúa a la Sociedad entre las de reducida capitalización.</p> <p>f) <i>Aprobación o pago de dividendos.</i></p> <p>A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Reestructuración de la Deuda (<i>covenants</i>), existen limitaciones al reparto de dividendos.</p> <p>En el acuerdo con SAREB firmado en el año 2015 se recoge que la Sociedad podrá distribuir dividendos que no tengan carácter de dividendo a cuenta siempre que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) dichos dividendos sean pagados a los accionistas exclusivamente mediante la entrega de nuevas acciones de la Sociedad emitidas íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la Sociedad; o</li> <li>(ii) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al ochenta por ciento (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 general el veinte por ciento (20%) de dicha caja operativa.</li> </ul> |
|-------------------|---|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>QUABIT tiene previsto retribuir a los accionistas mediante operaciones de ampliaciones de capital liberadas y, a más largo plazo, mediante la distribución de dividendos en efectivo.</p> <p>La política de dividendos se detalla en el apartado C.7 de la presente Nota de Síntesis.</p> <p><i>g) Dilución.</i></p> <p>En caso de que ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad ejercitase su derecho de suscripción preferente y todas las Acciones Nuevas fueran suscritas por terceros, la dilución de los actuales accionistas sería del 27,93%.</p> <p><i>h) Riesgo de dilución futura de los accionistas en caso de conversión de los warrants que se emitirán a favor de los fondos con los que se ha suscrito la línea de crédito, liderados por Avenue.</i></p> <p>Conforme a la delegación hecha por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016 antes citada, y en virtud de los compromisos asumidos en el marco de la firma de la línea de crédito suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., está previsto que se concedan warrants sobre acciones de QUABIT que permitirían a dichas entidades alcanzar hasta un 6% del capital de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 euros/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 euros/acción. El ejercicio de los diferentes tramos de los warrants estará condicionado al importe dispuesto de la línea de crédito, pudiendo los titulares de los warrants suscribir acciones de la Sociedad de acuerdo con el siguiente detalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) un 0,5% del capital social resultante que tenga la Sociedad tras la emisión de las acciones derivadas del ejercicio de los correspondientes warrants, cuando se haya dispuesto de 5.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>b) un 0,5% adicional cuando se haya dispuesto de 10.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>c) un 0,5% adicional cuando se haya dispuesto de 15.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>d) un 1,5% adicional cuando se haya dispuesto de 20.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>e) un 1% adicional cuando se haya dispuesto de 40.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>f) un 1% adicional cuando se haya dispuesto de 50.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito; y</li> <li>g) un 1% adicional cuando se haya dispuesto de 60.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito.</li> </ul> <p>Los porcentajes establecidos en los párrafos a) a g) anteriores serán suscritos por los titulares de los warrants que hayan concedido las correspondientes disposiciones de la línea de crédito en cada momento, y siempre hasta el límite del 6% del capital de QUABIT. En consecuencia, está previsto que una vez ejecutado el Aumento de Capital a que se refiere esta Nota sobre las Acciones, el Consejo de Administración proceda a acordar la emisión de los indicados warrants sobre acciones otorgando a sus titulares el derecho a suscribir, en los términos indicados, un número máximo de 4.697.989 nuevas acciones de la Sociedad. En el caso de que todos los warrants fuesen ejercitados plenamente por sus titulares, la dilución que experimentarían quienes sean los accionistas de la Sociedad en el momento de emisión de los citados warrants sería del 6% del capital social resultante tras el Aumento de Capital y la</p> |
|--|--|--|

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
|                           |   | <p>emisión de las nuevas acciones correspondientes al ejercicio de los warrants.</p> <p>i) <i>El Aumento de Capital no se encuentra asegurado.</i></p> <p>El Aumento de Capital no está asegurado por ninguna persona o entidad, por lo que es posible que no se obtenga el importe máximo previsto. En el supuesto de que las suscripciones no llegaran al importe total y, en cualquier momento tras el cierre del Periodo de Suscripción Preferente (primera vuelta), se podrá declarar la suscripción incompleta del Aumento de Capital y la Sociedad comunicará mediante hecho relevante la suscripción alcanzada.</p> <p>j) <i>Riesgos relacionados con la estructura accionarial de QUABIT.</i></p> <p>Los accionistas significativos de la Sociedad mencionados en el punto B.6 anterior pueden tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad y es posible que pudieran condicionar la gestión diaria de la Sociedad y provocar o frustrar un cambio de control en ésta.</p> <p>k) <i>Riesgo de la irrevocabilidad de la suscripción.</i></p> <p>Los accionistas de QUABIT que ejerciten derechos de suscripción preferente de los que sean titulares, y los inversores que los adquieran y ejerciten durante el Periodo de Suscripción Preferente, no podrán revocar las suscripciones realizadas en dicho periodo, salvo en los supuestos previstos en el artículo 40 f) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, de desarrollo de la Ley del Mercado de Valores en materia de admisión a cotización de valores de ofertas públicas.</p> <p>l) <i>Riesgo de restricción del ejercicio de los derechos de suscripción preferente en otras jurisdicciones.</i></p> <p>Los accionistas residentes en otras jurisdicciones distintas de la española pueden ver limitado o impedido su derecho a ejercer los derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital, incluyendo el presente. Asimismo, existe la posibilidad de que no puedan ejercer sus derechos de suscripción presente a no ser que se dé previamente cumplimiento a ciertos requerimientos legales.</p> <p>m) <i>Riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de la Sociedad, que pueden tener los accionistas de países con divisas diferentes al euro.</i></p> <p>Los accionistas de los países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio.</p> |
| <b>Sección E - Oferta</b> |   |   |
| <b>E.1</b>                | <i>Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales emisión/oferta.</i>                     | Los gastos totales del Aumento de Capital (1.840.000 euros) representan aproximadamente el 4,83% del contravalor de las Acciones Nuevas. El contravalor por el Aumento de Capital son 38.036.869,50 euros en efectivo (incluyendo nominal y prima) y los ingresos netos 36.196.869,50 euros.  |
| <b>E.2a</b>               | <i>Motivos de la oferta, destino de los ingresos, previsión del importe neto de los ingresos.</i> | La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016 acordó la delegación en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, de la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, con el propósito de tener un mecanismo flexible que permita a la Sociedad captar fondos que permitan la aceleración del inicio de nuevos proyectos por la Sociedad, fundamentalmente mediante adquisiciones de suelo y la cobertura de gastos de puesta  |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>en marcha de los mismos.</p> <p>A los efectos oportunos, y relacionado con lo anterior, se hace constar que con fecha 13 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un acuerdo vinculante de términos y condiciones para la concesión de una línea de crédito de hasta 60.000.000 de euros con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("<b>Avenue</b>").</p> <p>La finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores.</p> <p>Los términos más relevantes de este acuerdo son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por QUABIT, ya sea con fondos procedentes de sus actividades ordinarias o con cargo al incremento de fondos propios derivados de operaciones corporativas.</li> <li>• Las disposiciones deberán realizarse en el primer año de vigencia del contrato, contemplándose la devolución de los fondos dispuestos al vencimiento, a los 4 años, de la línea de crédito, contemplándose la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la citada línea de crédito hasta los 85.000.000 de euros.</li> <li>• Para cada uno de los proyectos que se financien se constituirá una sociedad participada indirectamente por QUABIT al 100%.</li> <li>• Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 16% sobre el importe dispuesto.</li> </ul> <p>El 28 de diciembre de 2016 tuvo lugar la firma de dicho acuerdo, fecha en la que se ha iniciado la vigencia de la línea de crédito. En relación con dicha firma, la Sociedad publicó el correspondiente hecho relevante con fecha 29 de diciembre de 2016. A la fecha de verificación de la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad no ha dispuesto aún de ningún importe con cargo a la línea de crédito firmada con Avenue.</p> <p>A los efectos de la disponibilidad de fondos para los fines indicados debe señalarse que una parte de los fondos que se recauden en el presente Aumento de Capital se dedicarán a cubrir los gastos de la transacción (véase el apartado E.1 anterior) y que, según el acuerdo de reestructuración de endeudamiento firmado con SAREB en el año 2015, un importe equivalente al 20% del importe recibido con ocasión de del Aumento de Capital debe dedicarse a la cancelación anticipada de deuda que tiene un calendario de vencimientos desde julio de 2017 a julio de 2022. La aplicación de este importe al calendario de vencimientos se distribuye en dos tramos, en la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El 50% del importe de la amortización anticipada obligatoria (esto es, el 10% del importe recibido por la ampliación de capital) se destinará a cancelar, en primer lugar, la cuota del año 2017 (500 miles de euros) y el importe restante se aplicará a la cuota del año 2018 (5.000 miles de euros).</li> <li>• El otro 50% del importe de la amortización anticipada obligatoria (esto es, el 10% del importe recibido por la ampliación de capital) se destinará a la cancelación parcial de la cuota del último año del calendario de amortización ordinaria, cuota fijada para el año 2022 por un importe total de 64.250 miles de euros.</li> </ul> |
|--|---|



|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| <p><b>E.3</b></p> | <p><i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i></p> | <p>Los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:</p> <p>El Aumento de Capital se realizará por un importe nominal total de 10.280.235 euros y un importe efectivo total de 38.036.869,50 euros, lo que supone una prima de emisión total de 27.756.634,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 20.560.470 acciones nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,35 euros por acción y, por tanto, un tipo de emisión unitario de 1,85 euros (el "<b>Precio de Suscripción</b>"), de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (el "<b>Aumento de Capital</b>").</p> <p>Las Acciones Nuevas representan un 38,76% del capital social de QUABIT antes del Aumento de Capital y un 27,93% del capital social de QUABIT post Aumento de Capital.</p> <p>Se reconoce el derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de QUABIT. Cada acción actualmente en circulación le corresponde un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.</p> <p>- <b>Procedimiento del Aumento de Capital</b></p> <p><i>Período de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta)</i></p> <p><u>Asignación de los derechos de suscripción preferente</u></p> <p>Los derechos de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas se asignarán a los accionistas de QUABIT que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear a las 23:59 horas de Madrid del día de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el "<b>BORME</b>") (los "<b>Accionistas Legitimados</b>"). Está previsto que la publicación del referido anuncio tenga lugar el 3 de febrero de 2017.</p> <p><u>Derechos de suscripción preferente</u></p> <p>Serán necesarios 18 derechos de suscripción preferente para suscribir 7 Acciones Nuevas.</p> <p>De acuerdo con lo previsto en los artículos 304 y 503 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Período de Suscripción Preferente (según queda definido más adelante), el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de la Sociedad de las que son titulares.</p> <p>Se hace constar que, a fecha de la presente Nota sobre las Acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Sociedad es propietaria de 100.887 acciones propias (autocartera directa), representativas del 0,19% del capital de la Sociedad; y</li> <li>• La Sociedad no tiene acciones propias a través de filiales o participadas (autocartera indirecta).</li> </ul> <p>Es de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por la Sociedad lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad. Es decir, el número de acciones que tendrá derecho de suscripción preferente será de 52.869.780 (teniendo en cuenta que el accionista de la Sociedad, Grupo Rayet, S.A.U., ha renunciado a 70.671 derechos de suscripción preferente).</p> <p><u>Transmisibilidad de los derechos</u></p> <p>Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y serán negociables únicamente en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).</p> |
|-------------------|--|---|

Ejercicio de los derechos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, el Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración de 17 días naturales, y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME, cuyo inicio previsto es el 4 de febrero de 2017, y su finalización, el 20 de febrero de 2017 (el "**Periodo de Suscripción Preferente**"). El Periodo de Suscripción Preferente no será prorrogable. Los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos a los Accionistas Legitimados (los "**Inversores**") podrán: (i) adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas (esto es, 18 derechos de suscripción preferente para poder suscribir 7 Acciones Nuevas) y (ii) suscribir las Acciones Nuevas correspondientes.

Solicitud de Acciones Adicionales

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán solicitar en el momento de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, adicionalmente y con carácter firme, incondicional e irrevocable, la suscripción de acciones adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**"), siempre que a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente quedaran acciones no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para poder solicitar Acciones Adicionales, el Accionista Legitimado o Inversor deberá haber ejercitado al menos una parte de los derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la entidad participante (la "**Entidad Participante**") ante la que solicite Acciones Adicionales.

Procedimiento de ejercicio. Para ejercitar los derechos de suscripción preferente y, en su caso, solicitar la suscripción de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados y/o los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercitar su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de Acciones Adicionales.

Las órdenes se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado, no tendrán límite cuantitativo en lo que se refiere a su solicitud, y se entenderán también formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable, sin perjuicio de que (i) puedan no ser atendidas en parte o en su totalidad, en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el apartado siguiente y (ii) las Acciones Adicionales solicitadas que excedan las asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales puedan ser, sin embargo, atendidas o no en el Periodo de Asignación Discrecional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

*Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta)*

En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente, y, por lo tanto, se hubiese suscrito en ese momento la totalidad del Aumento de Capital, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>Si, por el contrario, quedasen Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán dichas Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.</p> <p>La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (el "<b>Periodo de Asignación de Acciones Adicionales</b>"). Por tanto, está previsto que la citada asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 27 de febrero de 2017.</p> <p>Este día, la Entidad Agente asignará las Acciones Sobrantes a los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con las reglas indicadas a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se asignarán a los Accionistas Legitimados e Inversores que hubiesen solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales, un número de Acciones Sobrantes igual al número de Acciones Adicionales solicitadas con el máximo del número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta) ("<b>Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta</b>").</li> <li>• Si el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta fuese inferior al número de Acciones Sobrantes, se adjudicarán a cada Accionista Legitimado o Inversor un número de Acciones Adicionales igual al número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta que le corresponda, pasando el resto de las Acciones Sobrantes no adjudicadas al Periodo de Asignación Discrecional.</li> </ul> <p>Dado que tras la adjudicación de las Acciones Nuevas indicada con anterioridad continuarán existiendo Acciones Sobrantes, se podrá iniciar el Periodo de Asignación Discrecional. En ese caso, para aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubiesen solicitado un mayor número de Acciones Adicionales de las que les fuesen adjudicadas conforme a lo indicado con anterioridad, el exceso de sus órdenes sobre el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta que le corresponda, se trasladará al Periodo de Asignación Discrecional a efectos de su potencial adjudicación durante el citado periodo.</p> <p>En el supuesto de que se produzca el inicio del Periodo de Asignación Discrecional, se notificará por la Sociedad a la CNMV, mediante hecho relevante, el mismo día de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, a la vista del resultado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta fuera superior al número de Acciones Sobrantes, el reparto de las Acciones Sobrantes se realizará de forma proporcional mediante el prorrateo de la totalidad de las Acciones Sobrantes entre los solicitantes de Acciones Adicionales conforme al porcentaje que las Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta, representen respecto al total de Acciones Sobrantes. En caso de que se produzcan fracciones en el cálculo de la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano.</li> </ul> <p>Si tras la aplicación del prorrateo referido en el párrafo anterior hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y apellidos o razón social", sea cual sea el contenido que figure en las transacciones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las Entidades Participantes a partir de la letra A.</p> |
|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Si el número de Acciones Adicionales que corresponda asignar conforme a las reglas anteriormente descritas fuera superior a las Acciones Sobrantes, no procederá la apertura del Periodo de Asignación Discrecional y el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad no más tarde de las 17:45 horas de Madrid del día de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Asimismo, la Sociedad comunicará a la CNMV el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, junto con el resto de información descrita en el calendario estimativo.</li> </ul> <p>Por su parte, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se efectuaron solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Las Acciones Sobrantes asignadas se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no más tarde de las 18:00 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 27 de febrero de 2017.</p> <p>El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse por parte de las Entidades Participantes el duodécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, esto es, previsiblemente el 8 de marzo de 2017, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finalmente, si el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta fuese exactamente igual al número de Acciones Sobrantes, se adjudicarán a cada Accionista Legitimado o Inversor un número de Acciones Adicionales igual al número de Acciones Adicionales solicitadas con el límite máximo de las Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta que le correspondan, pasando el resto de las Acciones Sobrantes no adjudicadas al Periodo de Asignación Discrecional.</li> </ul> <p><i>Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta)</i></p> <p>Si una vez finalizado el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, existieran Acciones de Asignación Discrecional, se iniciará a continuación, en su caso, el periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional.</p> <p>Este se iniciará previsiblemente a las 9:00 horas de Madrid del día 28 de febrero de 2017 y finalizará no más tarde de las 12:00 horas de Madrid del día 6 de marzo de 2017 (el "<b>Periodo de Asignación Discrecional</b>"), salvo que QUABIT determine la no apertura del Periodo de Asignación Discrecional o, en su caso, el cierre anticipado del mismo.</p> <p>La asignación de Acciones de Asignación Discrecional, será discrecional por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, a través de su Presidente y Consejero Delegado, en virtud de la delegación conferida a estos efectos por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 30 de enero de 2017.</p> <p>Dichas Acciones de Asignación Discrecional podrán ofrecerse tanto a aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubiesen solicitado un mayor número de Acciones Nuevas de las que finalmente les correspondan conforme a las reglas de adjudicación incluidas en esta Nota sobre las Acciones, como a potenciales inversores cualificados, nacionales o extranjeros.</p> |
|--|--|--|

La Sociedad y las Entidades Colocadoras realizarán, en su caso, las actuaciones de difusión y promoción que estimen conveniente con el fin de obtener de los potenciales inversores cualificados, nacionales o extranjeros, la suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional. Asimismo, las Entidades Colocadoras también realizarán funciones de comercialización de los derechos de suscripción preferente.

Se hace constar que, bajo la jurisdicción de los Estados Unidos de América, no se realizará ninguna acción que tuviese como resultado que QUABIT estuviera obligada a registrar ante la *Securities and Exchange Commission* un folleto o tramitar cualquier tipo de excepción o documentación.

Las órdenes de suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional serán firmes e irrevocables sin perjuicio de que puedan no ser atendidas parcial o totalmente y que deberán llevarse a cabo a través de las Entidades Participantes.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional a la Entidad Agente no más tarde de las 12:30 horas de Madrid del décimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 6 de marzo de 2017. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del undécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 7 de marzo de 2017. El desembolso de dichas acciones por los suscriptores está previsto que se efectúe a los dos días hábiles bursátiles siguientes de la asignación definitiva de las acciones, es decir, previsiblemente, el 8 de marzo de 2017.

A continuación se incluyen el nombre y la dirección de las entidades colocadoras ("**Entidades Colocadoras**") del Aumento de Capital.

| <b>Función</b>     | <b>Denominación Social</b> | <b>Dirección</b>                                |
|--------------------|----------------------------|---|
| Entidad Colocadora | Renta 4 Banco S.A.         | Paseo de la Habana 74, 1ª Planta, 28036, Madrid |
| Entidad Colocadora | Arcano Valores, A.V. S.A.  | C/ López de Hoyos 42, 28006, Madrid             |

*Cierre anticipado del Aumento de Capital*

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada una vez que haya concluido el Periodo de Suscripción Preferente, todo ello como consecuencia de la posibilidad de que tenga lugar la suscripción incompleta.

*Supuestos de revocación de la oferta*

No existe ningún supuesto que pueda dar lugar al desistimiento o revocación de la emisión de Acciones Nuevas, al margen de las que pudieran derivarse del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, ni la concurrencia de cualquier causa legal.

En el supuesto de que las suscripciones no lleguen al importe total y, en cualquier momento, tras el cierre del Periodo de Suscripción Preferente, podrá declararse la suscripción incompleta del Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que, entre el registro de la presente Nota sobre las Acciones y la entrega de las Acciones Nuevas, ocurra un supuesto que implique la necesidad

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
|                   |   | <p>de elaborar un suplemento a la presente Nota sobre las Acciones, para su registro en la CNMV, de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto 1310/2005, los inversores que ya hayan presentado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas antes de que se publique el suplemento tendrán derecho a retirar su aceptación en un plazo no inferior a dos días hábiles bursátiles a partir de la publicación del suplemento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.1.f del Real Decreto 1310/2005. Dicho plazo será establecido en su caso por la Sociedad en el suplemento. En esos casos, la Sociedad publicará el correspondiente hecho relevante, y en lo que respecta a las órdenes de suscripción que se revoquen, las Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados.</p> <p><i>Entrega de las acciones</i></p> <p>Efectuada la inscripción de la escritura del Aumento de Capital en el Registro Mercantil de Madrid (que se espera tenga lugar el día 15 de marzo de 2017), ésta se entregará a la CNMV, a Iberclear y a las Bolsas de forma inmediata.</p> <p>Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción con el contenido requerido por el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital, en el plazo máximo de una semana desde que curse la solicitud de suscripción. Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen las referencias de registro correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.</p> <p>Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los correspondientes certificados de legitimación.</p> <p><i>Admisión a cotización de los valores</i></p> <p>Una vez (i) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de Aumento de Capital en virtud de la cual se emitirán las Acciones Nuevas, (ii) presentada copia autorizada o testimonio notarial de la citada escritura en Iberclear e (iii) inscritas las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta por Iberclear y las Entidades Participantes, se tramitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.</p> <p>En este sentido, QUABIT estima que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital serán admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, así como su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), el día 20 de marzo de 2017 y, en todo caso, dentro de los 30 días hábiles bursátiles siguientes a la fecha del cierre del Periodo de Suscripción del Aumento del Capital. En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en el plazo señalado, QUABIT se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, así como a comunicar dicha circunstancia mediante la difusión del correspondiente hecho relevante, sin perjuicio de la posible responsabilidad en que pueda incurrir la Sociedad.</p> |
| <p><b>E.4</b></p> | <p><i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.</i></p> | <p>El Presidente y Consejero Delegado, D. Félix Abánades López, ha manifestado su intención de suscribir, directa o indirectamente, al menos el 5% del Aumento de Capital. El resto de miembros del Consejo de Administración que no son independientes, esto es, D. Alberto Pérez Lejonagoitia, ha manifestado su intención de ejercer la totalidad de los derechos de suscripción preferente correspondientes a sus acciones actuales, es decir, la cantidad de 23.339 derechos. Los consejeros independientes no tienen previsto suscribir Acciones Nuevas a efectos de mantener su plena condición de independientes.</p>   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>E.5</b> | <i>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</i>  | No procede.   |
| <b>E.6</b> | <i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben.</i> | <p>Los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas, por lo que, en caso de ejercicio íntegro de dicho derecho, no se producirá dilución en su participación en el capital social.</p> <p>En caso de que ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad ejercitase su derecho de suscripción preferente y todas las Acciones Nuevas fueran suscritas por terceros, la dilución de los actuales accionistas sería del 27,93%.</p>  |
| <b>E.7</b> | <i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor.</i>  | <p>El Aumento de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores. QUABIT no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de la Sociedad podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.</p> <p>Asimismo, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan en sus tarifas las Entidades Participantes a través de las cuales dicha compra o venta se realice.</p> |

## **II. FACTORES DE RIESGO**

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

### **1. Riesgos asociados a los valores**

#### ***a) QUABIT no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente o que vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos***

Los derechos de suscripción preferente del Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre Acciones serán negociables en las Bolsas de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) durante un período de 17 días naturales, correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente. La Sociedad no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los derechos de suscripción preferente durante el referido periodo ni que, a lo largo de él, vaya a haber suficiente liquidez para los mencionados derechos.

Asimismo, dado que el precio de negociación de los derechos depende del precio de negociación de las acciones ordinarias de QUABIT, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de QUABIT podría afectar negativamente al valor de los derechos de suscripción preferente. QUABIT no puede asegurar que el precio de negociación de las acciones de QUABIT no caiga por debajo del precio de suscripción de las nuevas acciones.

#### ***b) Impacto de las ventas de acciones procedentes del Aumento de Capital en el precio de cotización***

La venta de un número sustancial de acciones de QUABIT en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de QUABIT y la



capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.

**c) *Volatilidad del precio de cotización de las nuevas acciones***

La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del Aumento de Capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza el aumento de capital. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa o las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo en la cotización de las acciones de la Sociedad.

**d) *Admisión a negociación de las nuevas acciones***

Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 20 de marzo de 2017. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a sus accionistas.

**e) *Valor de reducida capitalización bursátil***

La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión del 27 de enero de 2017 era de 140,03 millones de euros (53.041.338 acciones a un precio de 2,64 euros), lo que sitúa a la Sociedad entre las de reducida capitalización.

**f) *Aprobación o pago de dividendos***

El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo a cuenta, con cargo a los resultados del ejercicio 2006. Sin perjuicio de ello, en el año 2016 se ha retribuido al accionista a través de una ampliación de capital liberada acordada por el Consejo en fecha 6 de julio de 2016 por delegación de la Junta General conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. Los citados acuerdos del Consejo de Administración fueron elevados a público el 2 de agosto de 2016 e inscritos en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2016.

A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Reestructuración de la Deuda (*covenants*), existen limitaciones al reparto de

dividendos.

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

- (i) dichos dividendos sean pagados a los accionistas exclusivamente mediante la entrega de nuevas acciones de la Sociedad emitidas íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la Sociedad; o
- (ii) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al ochenta por ciento (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 general el veinte por ciento (20%) de dicha caja operativa.

QUABIT tiene previsto retribuir a los accionistas mediante operaciones de ampliaciones de capital liberadas y, a más largo plazo, mediante la distribución de dividendos en efectivo.

#### **g) Dilución**

Conforme a la delegación hecha por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016 y los acuerdos del Consejo de Administración celebrado el pasado 30 de enero de 2017, el Consejo de Administración ha acordado llevar a cabo un aumento de capital con la emisión de nuevas acciones ordinarias de QUABIT, reconociendo el derecho de suscripción preferente a los actuales accionistas (en los términos de los artículos 304 y 297 de la Ley de Sociedades de Capital) y previéndose la posibilidad de suscripción incompleta, por lo que si ejercitan sus respectivos derechos no sufrirán ninguna dilución en su participación.

En caso de que ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad ejercitase su derecho de suscripción preferente y todas las Acciones Nuevas fueran suscritas por terceros, la dilución de los actuales accionistas sería del 27,93%. Asimismo, la contraprestación percibida por los accionistas u otros inversores que opten por vender sus derechos de suscripción preferente en el mercado, puede no ser suficiente para compensarles plenamente por la dilución de su porcentaje de participación en el capital de QUABIT.

***h) Riesgo de dilución futura de los accionistas en caso de conversión de los warrants que se emitirán a favor de los fondos con los que se ha suscrito la línea de crédito, liderados por Avenue***

Conforme a la delegación hecha por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016 antes citada, y en virtud de los compromisos asumidos en el marco de la firma de la línea de crédito suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., está previsto que se concedan warrants sobre acciones de QUABIT que permitirían a dichas entidades alcanzar hasta un 6% del capital de QUABIT mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 euros/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 euros/acción. El ejercicio de los diferentes tramos de los warrants estará condicionado al importe dispuesto de la línea de crédito, pudiendo los titulares de los warrants suscribir acciones de la Sociedad de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) un 0,5% del capital social resultante que tenga la Sociedad tras la emisión de las acciones derivadas del ejercicio de los correspondientes warrants, cuando se haya dispuesto de 5.000.000.- de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- b) un 0,5% adicional cuando se haya dispuesto de 10.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- c) un 0,5% adicional cuando se haya dispuesto de 15.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- d) un 1,5% adicional cuando se haya dispuesto de 20.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- e) un 1% adicional cuando se haya dispuesto de 40.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- f) un 1% adicional cuando se haya dispuesto de 50.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito; y
- g) un 1% adicional cuando se haya dispuesto de 60.000.000 de euros de financiación bajo la línea de crédito.

Los porcentajes establecidos en los párrafos a) a g) anteriores serán suscritos por los titulares de los warrants que hayan concedido las correspondientes disposiciones

de la línea de crédito en cada momento, y siempre hasta el límite del 6% del capital de QUABIT. En consecuencia, está previsto que una vez ejecutado el Aumento de Capital a que se refiere esta Nota sobre las Acciones, el Consejo de Administración proceda a acordar la emisión de los indicados warrants sobre acciones otorgando a sus titulares el derecho a suscribir, en los términos indicados, un número máximo de 4.697.989 nuevas acciones de la Sociedad. En el caso de que todos los warrants fuesen ejercitados plenamente por sus titulares, la dilución que experimentarían quienes sean los accionistas de la Sociedad en el momento de emisión de los citados warrants sería del 6% del capital social resultante tras el Aumento de Capital y la emisión de las nuevas acciones correspondientes al ejercicio de los warrants.

***i) El Aumento de Capital no se encuentra asegurado***

El Aumento de Capital no está asegurado por ninguna persona o entidad, por lo que es posible que no se obtenga el importe máximo previsto. En el supuesto de que las suscripciones no llegaran al importe total y, en cualquier momento tras el cierre del Periodo de Suscripción Preferente (primera vuelta), se podrá declarar la suscripción incompleta del Aumento de Capital y la Sociedad comunicará mediante hecho relevante la suscripción alcanzada.

El Presidente y Consejero Delegado, D. Félix Abánades López, ha manifestado su intención de suscribir, directa o indirectamente, al menos el 5% del Aumento de Capital. El resto de miembros del Consejo de Administración que no son independientes, esto es, D. Alberto Pérez Lejonagoitia, ha manifestado su intención de ejercer la totalidad de los derechos de suscripción preferente correspondientes a sus acciones actuales, es decir, la cantidad de 23.339 derechos. Los consejeros independientes no tienen previsto suscribir Acciones Nuevas a efectos de mantener su plena condición de independientes.

***j) Riesgos relacionados con la estructura accionarial de QUABIT***

A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones, son accionistas significativos de la Sociedad, según la información de la que dispone la Sociedad, (i) D. Félix Abánades López con un 20,5% (participación directa e indirecta a través de las sociedades Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U.), (ii) Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("**SAREB**") con un 7,3% y (iii) Juan José Galiano Frías con un 3,1% (participación indirecta a través de la sociedad Martibalsa, S.L.).

Habida cuenta de su participación significativa en QUABIT, estos accionistas podrían

tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas, incluyendo el reparto de dividendos, el nombramiento de consejeros, aumento o reducción de capital, modificación de estatutos, etc. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad y es posible que pudieran condicionar la gestión diaria de la Sociedad y provocar o frustrar un cambio de control en ésta.

***k) Riesgo de la irrevocabilidad de la suscripción***

Los accionistas de QUABIT que ejerciten derechos de suscripción preferente de los que sean titulares, y los inversores que los adquieran y ejerciten durante el Periodo de Suscripción Preferente, no podrán revocar las suscripciones realizadas en dicho periodo, salvo en los supuestos previstos en el artículo 40 f) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, de desarrollo de la Ley del Mercado de Valores en materia de admisión a cotización de valores de ofertas públicas.

***l) Riesgo de restricción del ejercicio de los derechos de suscripción preferente en otras jurisdicciones***

Según la Ley de Sociedades de Capital, los titulares de las acciones de QUABIT tendrán un derecho general a suscribir y/o adquirir un número suficiente de Acciones Nuevas que les permita mantener el mismo porcentaje de participación que poseían con anterioridad al Aumento de Capital.

Los accionistas residentes en otras jurisdicciones distintas de la española pueden ver limitado o impedido su derecho a ejercer los derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital, incluyendo el presente. Asimismo, existe la posibilidad de que no puedan ejercer sus derechos de suscripción presente a no ser que se dé previamente cumplimiento a ciertos requerimientos legales, tales como la necesidad de registrar una oferta de valores con los órganos rectores en las jurisdicciones en las que residan o, en su caso, la obtención de una excepción a la necesidad de cumplir con tales requisitos. QUABIT tiene previsto registrar la oferta de valores sólo en España, no en otras jurisdicciones y, por tanto, los derechos de suscripción preferente que no se ejerciten expirarán y los accionistas no serán compensados.

***m) Riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de la Sociedad, que pueden tener los accionistas de países con divisas diferentes al euro***

Los accionistas de los países con divisas diferentes al euro tienen, en relación con la tenencia de acciones de la Sociedad, un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio. Las acciones de QUABIT cotizan solamente en euros y cualquier pago de dividendos que se efectúe en el futuro estará denominado en euros. Por tanto, cualesquiera dividendos recibidos en relación con la titularidad de acciones o por cualquier venta de acciones de la Sociedad podrían verse afectados negativamente por la fluctuación del euro frente a otras divisas, incluyendo el dólar estadounidense.

**III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)**

**PUNTO 1. PERSONAS RESPONSABLES**

**1.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido de la Nota sobre las Acciones**

D. Félix Abánades López, en su calidad de Consejero Delegado de la Sociedad y especialmente facultado para ello, en nombre y representación de la Sociedad, asume la responsabilidad del contenido de la presente nota sobre las acciones (la "**Nota sobre las Acciones**"), en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 30 de enero de 2017 y de las facultades conferidas por el mismo, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016.

El formato de la presente Nota sobre las Acciones se ajusta al Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (el "**Reglamento 809/2004**").

## **1.2 Declaración de responsabilidad**

D. Félix Abánades López, en nombre y representación del Emisor, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota sobre las Acciones es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## **PUNTO 2. FACTORES DE RIESGO**

Véase la sección II "Factores de Riesgo".

## **PUNTO 3. INFORMACIÓN ESENCIAL**

### **3.1 Declaración sobre el capital circulante**

Con la información disponible hasta la fecha de esta Nota sobre las Acciones, la Sociedad considera que el capital circulante del que se dispone actualmente más los fondos obtenidos del negocio (fundamentalmente con la venta selectiva de suelo libre de cargas y con la cobertura de costes con la financiación de promociones en curso) será suficiente para cubrir sus necesidades de negocio durante los próximos doce (12) meses.

### **3.2 Capitalización y endeudamiento**

#### **3.2.1 Capitalización y Endeudamiento**

El cuadro que se muestra a continuación expone las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento de la Sociedad a 30 de noviembre de 2016 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"):

| <b>CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO</b>  |                      |
|--|----------------------|
|  | <b>30/11/2016</b>    |
| (en miles de euros)  | <b>(No auditado)</b> |
| <b>A. Deuda financiera corriente</b>   | <b>194.118</b>       |
| Garantizada  | 194.118              |
| Asegurada  | -                    |
| No garantizada / No asegurada  | -                    |
| <b>B. Deuda financiera no corriente</b>  | <b>21.683</b>        |
| Garantizada  | 21.683               |
| Asegurada  | -                    |
| No garantizada / No asegurada  | -                    |
| <b>C. Patrimonio neto</b>  | <b>96.110</b>        |
| Capital social   | 26.521               |
| Prima de emisión de acciones   | 57.886               |
| Acciones propias   | (181)                |
| Reservas indisponibles   | 4.159                |
| Otras reservas   | 17.003               |
| Resultado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante                     | (9.569)              |
| <b>Total patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b> | <b>95.819</b>        |
| <b>Participaciones no dominantes</b>   | <b>291</b>           |
| <b>TOTAL CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO</b>  | <b>311.911</b>       |

| <b>ENDEUDAMIENTO</b>                          |                      |
|---|----------------------|
|   | <b>30/11/2016</b>    |
| (en miles de euros)                           | <b>(No auditado)</b> |
| <b>A. Total deuda financiera corriente</b>    | <b>194.118</b>       |
| Préstamos hipotecarios                        | 174.564              |
| Pólizas de crédito                            | 7.695                |
| Intereses                                     | 11.859               |
| <b>B. Total deuda financiera no corriente</b> | <b>21.683</b>        |
| Préstamos hipotecarios                        | 13.784               |
| Pólizas de crédito                            | 7.899                |
| <b>C. Liquidez</b>                            | <b>2.162</b>         |
| Menos: Tesorería y Equivalentes               | 2.162                |
| <b>TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>   | <b>215.801</b>       |
| <b>TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>    | <b>213.639</b>       |
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b>                     | <b>4.255</b>         |



### 3.2.2 Avaluos y garantías

*Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes. Avaluos prestados por entidades de crédito en favor del Grupo QUABIT*

A 30 de noviembre de 2016, los avaluos prestados por entidades de crédito a favor del Grupo ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 9.279 miles de euros.

*Avaluos prestados por el Grupo QUABIT o por terceros a favor del Grupo QUABIT*

A 30 de noviembre de 2016, algunas sociedades del Grupo QUABIT actúan como fiadores de avaluos y pólizas de crédito concedidos por entidades financieras con el siguiente resumen:

| (en miles de euros)                                   | <b>30/11/2016</b>    |
|---|----------------------|
|   | <b>(No Auditado)</b> |
| Garantías prestadas a empresas del grupo              | 3.878                |
| Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo | 540                  |
| Garantías prestadas a terceros                        | 5.795                |
| <b>Total</b>  | <b>10.213</b>        |

### 3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

A la fecha actual, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión que se mencionan en los apartados 5.4 y 10.1 de la presente Nota sobre las Acciones en relación con la misma.

### 3.4 Motivo de la emisión y destino de los ingresos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016 acordó la delegación en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, de la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, con el propósito de tener un mecanismo flexible que

permita a la Sociedad captar fondos que permitan la aceleración del inicio de nuevos proyectos por la Sociedad, fundamentalmente mediante adquisiciones de suelo y la cobertura de gastos de puesta en marcha de los mismos.

A los efectos oportunos, y relacionado con lo anterior, se hace constar que con fecha 13 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un acuerdo vinculante de términos y condiciones para la concesión de una línea de crédito de hasta 60.000.000 de euros con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("**Avenue**").

La finalidad de esta línea de crédito es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores.

Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por QUABIT, ya sea con fondos procedentes de sus actividades ordinarias o con cargo al incremento de fondos propios derivados de operaciones corporativas.
- Las disposiciones deberán realizarse en el primer año de vigencia del contrato, contemplándose la devolución de los fondos dispuestos al vencimiento, a los 4 años, de la línea de crédito, contemplándose la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la citada línea de crédito hasta los 85.000.000 de euros.
- Para cada uno de los proyectos que se financien se constituirá una sociedad participada indirectamente por QUABIT al 100%.
- Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 16% sobre el importe dispuesto.

El 28 de diciembre de 2016 tuvo lugar la firma de dicho acuerdo, fecha en la que se ha iniciado la vigencia de la línea de crédito. En relación con dicha firma, la Sociedad publicó el correspondiente hecho relevante con fecha 29 de diciembre de 2016. A la fecha de verificación de la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad no ha dispuesto aún de ningún importe con cargo a la línea de crédito firmada con Avenue.

A los efectos de la disponibilidad de fondos para los fines indicados debe señalarse que una parte de los fondos que se recauden en el presente Aumento de Capital se dedicarán a cubrir los gastos de la transacción (véase el apartado 8.1 siguiente) y

que, según el acuerdo de reestructuración de endeudamiento firmado con SAREB en el año 2015, un importe equivalente al 20% del importe recibido con ocasión de del Aumento de Capital debe dedicarse a la cancelación anticipada de deuda que tiene un calendario de vencimientos desde julio de 2017 a julio de 2022. La aplicación de este importe al calendario de vencimientos se distribuye en dos tramos, en la siguiente forma:

- El 50% del importe de la amortización anticipada obligatoria (esto es, el 10% del importe recibido por la ampliación de capital) se destinará a cancelar, en primer lugar, la cuota del año 2017 (500 miles de euros) y el importe restante se aplicará a la cuota del año 2018 (5.000 miles de euros).
- El otro 50% del importe de la amortización anticipada obligatoria (esto es, el 10% del importe recibido por la ampliación de capital) se destinará a la cancelación parcial de la cuota del último año del calendario de amortización ordinaria, cuota fijada para el año 2022 por un importe total de 64.250 miles de euros.

#### **PUNTO 4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN**

##### **4.1 Descripción del tipo y la clase de valores**

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones son 20.560.470 acciones ordinarias de la Sociedad, de nueva emisión de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, (las "**Acciones Nuevas**") con los derechos previstos en los Estatutos Sociales y en la Ley de Sociedades de Capital.

Las Acciones Nuevas gozarán de plenos derechos políticos y económicos y pertenecen a la misma clase y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación.

La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a las Acciones Nuevas emitidas el Código ISIN ES0110944198 y a los derechos de suscripción preferente el Código ISIN ES0610944938. Una vez que las Acciones Nuevas sean admitidas a cotización, se equiparán a las restantes acciones de QUABIT en circulación y tendrán el mismo Código ISIN E50110944172.

#### **4.2 Legislación de los valores**

Las acciones de la Sociedad se rigen por lo dispuesto en la legislación española y, en concreto, por las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores, así como en el Real Decreto 1310/2005, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial.

La presente Nota sobre las Acciones ha sido elaborada siguiendo el modelo previsto en los Anexos III y XXII del Reglamento 809/2004.

#### **4.3 Representación de los valores**

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se encuentran inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1 (28014 - Madrid), y de sus entidades participantes autorizadas (las "Entidades Participantes").

#### **4.4 Divisa de la emisión**

La divisa de las Acciones Nuevas es el euro (€).

#### **4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores**

Las Acciones Nuevas tendrán los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad, recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad a partir de la fecha en la que queden inscritas en los registros contables de Iberclear.

Los Estatutos Sociales no establecen prestaciones accesorias, privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones ordinarias de la

Sociedad.

En particular, las Acciones Nuevas confieren a sus titulares los siguientes derechos:

4.5.1 Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación

(A) *Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos*

Las Acciones Nuevas confieren el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

Las Acciones Nuevas dan derecho a la percepción de dividendos, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de la fecha en que queden inscritas a nombre de sus titulares en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Se hace constar que a la fecha de verificación de la presente Nota sobre las Acciones no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad. A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Reestructuración de la Deuda (*covenants*), existen limitaciones al reparto de dividendos.

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

- (i) dichos dividendos sean pagados a los accionistas exclusivamente mediante la entrega de nuevas acciones de la Sociedad emitidas íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la Sociedad; o
- (ii) dichos dividendos sean pagados a los accionistas (1) en metálico única y exclusivamente con cargo al ochenta por ciento (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 general el veinte por ciento (20%) de dicha caja operativa.

QUABIT tiene previsto retribuir a los accionistas mediante operaciones de ampliaciones de capital liberadas y, a más largo plazo, mediante la distribución de dividendos en efectivo.

*(B) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad*

Los rendimientos que produzcan las acciones de la Sociedad podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, es decir, cinco años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

*(C) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes*

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.11 siguiente de la presente Nota sobre las Acciones).

*(D) Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos*

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no otorgan el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de accionistas o, en el caso de distribución de cantidades a cuenta de dividendo, el Consejo de Administración, acuerde un reparto de ganancias sociales.

#### 4.5.2 Derechos de asistencia y voto

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a las previsiones que figuran en los Estatutos Sociales.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a la Junta General de accionistas, el artículo 14 de los Estatutos Sociales y el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad establecen que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de un número mínimo de cien (100) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General, y lo acrediten mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado expedido por las entidades depositarias correspondientes o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente, de acuerdo con lo que se prevea para cada Junta.

Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a la Junta General, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, podrán agruparlas con las de otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, delegando en uno de ellos la asistencia a la Junta. Alternativamente, también podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos previstos en la legislación vigente, y con carácter especial para cada Junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado o, en su caso, el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia tendrá valor de revocación. La solicitud pública de representación, la representación familiar y la conferida a un apoderado general para administrar todo el patrimonio, se regirán por las normas legales vigentes.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

#### 4.5.3 Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas (ordinarias o privilegiadas) y con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de

suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 504, 505 y 506 (para el caso de aumentos de capital) y 414, 417 y 511 (para emisión de obligaciones convertibles).

Asimismo, todas las acciones de QUABIT confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

#### 4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del Emisor

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales de manera proporcional a su valor nominal en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior.

#### 4.5.5 Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior.

#### 4.5.6 Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197, 518 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de dicha Ley y de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

#### 4.5.7 Cláusulas de amortización

No procede.



#### 4.5.8 Cláusulas de conversión

No procede.

### **4.6 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores**

#### 4.6.1 Acuerdos sociales

Las Acciones Nuevas se van a emitir en virtud del Aumento de Capital realizado al amparo de los siguientes acuerdos:

- La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016 acordó, en su punto séptimo del orden del día: *"Facultar al Consejo de Administración tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297 1. b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de esta Junta. Se podrá aumentar el capital, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al cincuenta (50) por ciento del capital social de la Sociedad en el momento de la celebración de la presente Junta General, mediante la emisión: (i) de nuevas acciones con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, y; (ii) de valores de renta fija simples, y/o convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad (incluyendo warrants u otros instrumentos de naturaleza análoga).*

*Asimismo, se faculta al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con alguno o con todos los referidos aumentos de capital, emitirá, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de aumento de capital, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de*

*cuentas al que se refiere el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.*

*La delegación incluye la facultad de realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento o de los aumentos de capital sean admitidas a negociación en las bolsas de valores en las que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos en cada una de dichas bolsas. De conformidad con lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración está igualmente autorizado para subdelegar o sustituir a favor del Presidente del Consejo, o de cualquier otro consejero, las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.*

*Este acuerdo sustituye y deja sin efecto el acuerdo adoptado bajo el punto Séptimo del Orden del Día de la Junta General Ordinaria de 30 de junio de 2015."*

- El Consejo de Administración celebrado el 30 de enero de 2017, acordó realizar un aumento de capital, en un importe nominal de 10.280.235 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 20.560.470 acciones ordinarias, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación y con una prima de emisión por acción de 1,35 euros, esto es, una prima de emisión total de 27.756.634,50 euros, representadas mediante anotaciones en cuenta y con derecho de suscripción preferente. La totalidad del valor nominal y de la prima de emisión de las Acciones Nuevas será desembolsada mediante aportaciones dinerarias. En consecuencia, cada acción emitida deberá ser suscrita y desembolsada por el precio de suscripción, esto es, 1,85 euros por acción.

Asimismo, el Consejo acordó que la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, una vez que haya concluido el Periodo de Suscripción Preferente, y declarar la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en virtud de la delegación referida en el propio acuerdo del Consejo y de conformidad con el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### 4.6.2 Autorizaciones

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas está sujeta al régimen general de

aprobación y registro por la CNMV según lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

#### **4.7 Fecha prevista de emisión de los valores**

Está previsto que el día 15 de marzo de 2017, o en una fecha cercana, se inscriba la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid.

#### **4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores**

Según se desprende del artículo 7º de los Estatutos Sociales ("Las acciones serán libremente transmisibles, sin más limitaciones o requisitos que los establecidos en la Ley"), no existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa vigente.

#### **4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores**

No existe ninguna norma especial que regule las ofertas obligatorias de adquisición de las acciones, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenidas en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 1066/2007.

#### **4.10 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del Emisor**

No se ha producido hasta la fecha ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

**4.11 Por lo que se refiere al país del domicilio social del Emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación, información sobre los impuestos de la renta de los valores retenidos en origen, e indicación de si el Emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen**

**4.11.1 Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores**

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación de la presente Nota sobre las Acciones, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita el régimen fiscal aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. La presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas. Asimismo, queda fuera del alcance de este análisis la incidencia que en la aplicación de lo dispuesto en el artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores tendría la adquisición de una participación mayoritaria en la Sociedad.

Se aconseja en tal sentido a los inversores, tanto españoles como extranjeros, titulares de las Acciones Nuevas que consulten con sus abogados o asesores fiscales en orden a la determinación de aquellas consecuencias fiscales aplicables a su caso concreto. Del mismo modo, los inversores habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento pudiera sufrir en el futuro, así como la interpretación que de su contenido puedan llevar a cabo las autoridades fiscales españolas, la cual podrá diferir de la que seguidamente se expone.

**A) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las Acciones**

La suscripción y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará sujeta pero exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

## B) Imposición derivada de la titularidad y posterior transmisión de las Acciones

### *Accionistas residentes fiscales en territorio español*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas que tengan la consideración de residentes fiscales en territorio español, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) que sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRnR**"), y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**TRLIRnR**").

Se considerarán inversores residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (los "**CDI**") firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "**Ley del IS**"), y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (la "**LIRPF**"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRPF o por el IRnR durante el período en que se efectúe el cambio de residencia

y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

(a) Personas Físicas

(a.1) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

#### *Dividendos y otros rendimientos*

Los rendimientos percibidos por los inversores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a Juntas Generales o cualquier otra utilidad derivada de su condición de accionista de la Sociedad tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, a integrar en la base imponible de su IRPF.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 26 de la LIRPF, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ejercicio en el que sea exigible para su perceptor como renta del ahorro, gravándose al tipo fijo del 19 por 100 (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21 por 100 (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23 por 100 (para las rentas que excedan de 50.000 euros). Al objeto de aplicar estos tipos de gravamen deberá tenerse en consideración la totalidad de rentas y ganancias patrimoniales que integran la base del ahorro del contribuyente del IRPF durante el período impositivo, y no sólo las rentas percibidas por su condición de accionista de la Sociedad.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención a cuenta del IRPF del 19 por ciento. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del IRPF y, en caso de insuficiencia de esta, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIRPF.

#### *Prima de emisión*

El importe de los dividendos distribuidos por compañías cotizadas en un mercado regulado, según la Directiva 2004/39CE, de 21 de abril (refundida mediante la

Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo), con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, salvo que procedan de beneficios no distribuidos.

#### *Ganancias y pérdidas patrimoniales*

La transmisión de las acciones de la Sociedad, bien a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo inter vivos, dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial que se computará por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición y se integrará en la base imponible del ahorro del impuesto.

A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad vendrá determinado por el importe real por el que la adquisición de dichas acciones se hubiera efectuado en la fecha en que se produjo su adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el inversor. El valor de transmisión vendrá determinado por su valor de cotización en la fecha de la transmisión, o por el precio pactado si fuese superior, minorado en los gastos e importes inherentes a la misma satisfechos por el transmitente. En el caso de transmisiones a título lucrativo inter vivos, el valor de transmisión será el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.

Si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro de las ganancias y pérdidas patrimoniales resultase positivo, el tipo de gravamen aplicable será idéntico al referido en la sección de dividendos y otros rendimientos.

Entre las normas de aplicación a las ganancias y pérdidas patrimoniales, cabe destacar:

- Cuando el accionista posea acciones de la Sociedad adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar;

- En el supuesto de que la transmisión de las acciones de la Sociedad diese lugar a una pérdida patrimonial, dicha pérdida no se computará en los casos y con los requisitos previstos en el artículo 33.5 f) de la LIRPF, esto es, cuando en los dos meses previos o posteriores a la transmisión con pérdida se hubieran adquirido valores homogéneos y se trate de transmisiones de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004 relativa a los mercados de instrumentos financieros (refundida mediante la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo). En el supuesto de que la pérdida sí fuera computable, esta se compensará con las ganancias de patrimonio incluidas en la base imponible del ahorro. Si tras dicha compensación resultase saldo negativo, su importe podrá compensarse con el saldo positivo de los rendimientos de capital mobiliario netos de la base imponible del ahorro, con un límite del 20 por ciento de su importe durante el ejercicio 2017, límite que se incrementará al 25% en 2018. El saldo negativo restante podrá compensarse en los próximos cuatro años.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo, a partir de 1 de enero de 2017, tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base del ahorro tal y como se ha descrito, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La entrega de acciones liberadas por la Sociedad a sus accionistas no constituirá renta para estos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de estas como de las que procedan resultará de repartir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho por el contribuyente.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta, excepción realizada de lo señalado para la venta de los derechos preferentes de suscripción a partir de 1 de enero de 2017.



### (a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**") por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de 2017, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros por cada contribuyente, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2 por 100 y el 2,5 por 100, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España tenedoras de Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente el mencionado valor de negociación medio a efectos de este impuesto.

### (a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La transmisión de las acciones de la Sociedad a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el "**ISD**") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (la "**LISD**"), siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones de la Sociedad, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable (resultado de aplicar en la base imponible las reducciones que correspondan) oscila entre el 7,65 por 100 y el 34 por 100.

No obstante, la aplicación sobre la cuota así obtenida de determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente y el grado de parentesco del adquirente puede suponer un tipo efectivo entre un 0 por 100 y un 81,6 por 100 de la base imponible.

## (b) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

### *Dividendos o participaciones en beneficios*

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades ("IS"), o los contribuyentes del IRnR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos como consecuencia de la titularidad de las acciones de la Sociedad, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley del IS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 del TRLIS), tributando al tipo de gravamen general del 25 por 100 (no obstante, existen tipos de gravamen especiales para otro tipo de entidades).

No obstante, en caso de que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley del IS, entre otros, que la participación en la Sociedad sea al menos de un 5 por 100, o su valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros, y que dicha participación se haya poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, los dividendos estarán exentos.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 19 por 100 sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que estén exentos de gravamen, siempre que se haya cumplido de manera ininterrumpida el período de tenencia de un año y se le haya comunicado a la Sociedad que concurren los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley del IS, en cuyo caso no se practicará retención alguna.

Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, dará lugar a las devoluciones previstas en el TRLIS.

### *Prima de emisión*

Según lo previsto en la Ley del IS, la distribución de dividendos por compañías cotizadas en un mercado regulado, según la Directiva 2004/39CE, de 21 de abril (refundida mediante la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo), con cargo a la prima de emisión de acciones minorará, hasta su anulación, el valor fiscal de las acciones

de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible tributando como un dividendo conforme a lo expuesto anteriormente.

Con carácter general, no existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta respecto de las rentas derivadas de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión.

#### *Rentas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad*

Los sujetos pasivos del IS, así como los contribuyentes del IRnR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones de la Sociedad o de cualquier otra alteración patrimonial, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley del IS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 del TRLIS), tributando al tipo de gravamen general del 25 por 100 en los periodos impositivos que se inicien en el ejercicio 2016 y siguientes (no obstante existen tipos de gravamen especiales para otro tipo de entidades).

En la medida que se cumplan los requisitos de participación establecidos en el artículo 21.3 de la Ley del IS, la ganancia patrimonial estaría exenta de tributación, siempre que se sea titular de dicha participación y se cumplan los requisitos el día en que se produce la transmisión.

En caso de que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21.3 de la Ley del IS, con efecto para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2017, no se integrará en la base imponible la renta negativa derivada de la transmisión de las acciones. El requisito de participación se entenderá cumplido cuando el mismo se haya alcanzado en algún momento durante el año anterior al día en que se produzca la transmisión.

Se debe tener en cuenta que, entre otras restricciones, siempre que la sociedad adquirente de las acciones sea una entidad del mismo grupo de sociedades de la transmitente, las pérdidas derivadas de la transmisión no son deducibles en el IS hasta que: (i) las acciones se transfieren a un tercero ajeno al grupo de sociedades; o (ii) la sociedad adquirente o transmitente dejen de formar parte de dicho grupo. Con efecto para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2017, la renta negativa se integrará en la base imponible y se minorará en el importe de las rentas positivas que se generen en la transmisión a terceros siempre que en

ningún momento del año anterior al día en que se produzca dicha transmisión, se cumpla el requisito de participación previsto en el artículo 21.1.a) de la Ley del IS.

El deterioro de las acciones no es deducible a efectos del IS.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad no estarán sujetas a retención.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de un sujeto pasivo de este impuesto, la renta que se genere para este tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

#### *Accionistas no residentes en territorio español*

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo: (i) a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de la Sociedad, cuyo régimen fiscal es idéntico al descrito para los accionistas residentes sujetos pasivos del IS, y (ii) a aquellos accionistas personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF por cumplir los requisitos para ello, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI celebrados entre terceros países y España.

## (b.1.) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

### *Rendimientos de capital mobiliario*

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparados por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas, en el periodo impositivo 2017 y siguientes, estarán sometidos a tributación por el IRnR, como regla general, al tipo de gravamen del 19%.

Los dividendos percibidos por residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, que tengan firmado con España un acuerdo de intercambio de información, podrán deducir los gastos previstos en la LIRPF o que sean deducibles de acuerdo con lo previsto en la Ley del IS, según el contribuyente no residente sea persona física o jurídica, que acrediten que están relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tengan un vínculo económico directo e indisoluble con la actividad realizada en España.

Sin embargo, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o un establecimiento permanente de este último localizado en la Unión Europea, que (i) sean titulares de una participación de al menos el 5 por ciento de la Sociedad o su valor de adquisición sea de al menos 20 millones de euros y (ii) hayan poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, estarán exentos de gravamen. La aplicación de esta exención está sometida al cumplimiento de una serie de requisitos:

- Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.
- Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial.

- Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, modificada por la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

La citada exención no resultará aplicable si el dividendo se obtiene a través de un territorio calificado como paraíso fiscal. Tampoco será de aplicación cuando la mayoría de los derechos de voto de la sociedad matriz se posea, directa o indirectamente, por personas físicas o jurídicas que no residan en Estados miembros de la Unión Europea o en Estados integrantes del Espacio Económico Europeo con los que exista un efectivo intercambio de información en materia tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, excepto cuando la constitución y operativa de aquella responde a motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRnR o un CDI suscrito por España que establezca una exención o un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención o el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para dividendos, previa acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de dividendos derivados de valores negociables. De acuerdo con esta norma, la Sociedad practicará en el momento de distribuir el dividendo una retención sobre el importe íntegro del mismo al tipo general del 19 por 100 y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho de los accionistas a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retención (para lo cual estos deberán justificar su residencia fiscal aportando a la entidad depositaria el certificado de residencia fiscal –con validez de un año desde la fecha de su emisión- o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para su abono a los mismos.

En todo caso, practicada la retención por la Sociedad o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un Convenio, y el inversor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso sobre la exención interna con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio y en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Para obtener la devolución de las retenciones practicadas, el contribuyente deberá:

- Cumplimentar el correspondiente formulario de devolución de no residentes (modelo 210).
- Aportar certificado de residencia fiscal.
- Señalar la cuenta bancaria en la que efectuar la devolución y justificación de la titularidad de la cuenta.
- Aportar certificado acreditativo de la práctica de la retención.

Se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

#### *Prima de emisión*

El importe de los dividendos distribuidos por compañías cotizadas en un mercado regulado, según la Directiva 2004/39CE, de 21 de abril (refundida mediante la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo), con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones afectadas, y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior.

El rendimiento derivado de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión no estará sujeto, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin

perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de sus acciones.

### *Ganancias y pérdidas patrimoniales*

De acuerdo con el TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes en la transmisión de las acciones de la Sociedad se considerarán renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRnR al tipo del 19 por 100. Las ganancias y pérdidas patrimoniales se calculan por separado para cada transacción, no siendo posible compensar las pérdidas con las ganancias patrimoniales.

Sin perjuicio de lo anterior, no existirá gravamen cuando el transmitente tenga derecho a la aplicación de un CDI suscrito por España que establezca que dicha ganancia patrimonial solo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio.

Adicionalmente, estarán exentas del IRnR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad en los siguientes casos:

- Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (como las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia), y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que la ganancia se obtenga sin mediación de establecimiento permanente en territorio español y siempre que, asimismo, no haya sido obtenida a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- Cuando sean obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados



reglamentariamente como paraísos fiscales y, siempre que:

- a. Los activos de la compañía no consistan, principalmente en bienes inmuebles situados en territorio español.
- b. Tratándose de personas físicas no residentes, el sujeto pasivo no haya participado, directa o indirectamente, durante los dos meses previos a la transmisión, en al menos el 25 por 100 del capital social.
- c. Tratándose de entidades no residentes, la transmisión de las acciones cumpla con los requisitos del artículo 21 de la Ley del IS para aplicar la exención para evitar la doble imposición.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición –fiscal- de las acciones de la Sociedad transmitidas y su valor de transmisión, y se someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Para la determinación del valor de transmisión y adquisición deberá tenerse en cuenta la normativa al efecto aplicable contenida en la LIRPF, a la que se remite la el TRLIRnR.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente, a partir de 1 de enero de 2017, tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial.

La entrega de acciones, total o parcialmente liberadas, por la Sociedad a sus accionistas, no constituirá renta para éstos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

En los términos previstos en el TRLIRnR y su normativa de desarrollo, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

#### (b.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la LIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada uno de los citados años de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2017 entre el 0,2 por 100 y el 2,5 por 100.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones Nuevas propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto. No obstante, estarán exentos del IP los valores cuyos rendimientos estén exentos en virtud de lo dispuesto en el TRLIRNR.

Con efectos 1 de enero de 2015, las personas físicas no residentes, residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a aplicar la normativa específica de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre localizado el mayor valor de los activos situados en España.

#### (b.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso. El tipo impositivo aplicable, después de aplicar todos los factores relevantes, oscila entre el 7,65 por 100 y el 81,6 por 100.

Hasta el 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el ISD.

#### 4.11.2 Responsabilidad del emisor en la retención de impuestos en origen

En cuanto Emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones que se emitan, QUABIT tiene la obligación legal la de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

## **PUNTO 5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN**

### **5.1 Condiciones, estadísticas de la emisión, calendario previsto y procedimiento para la suscripción**

#### **5.1.1 Condiciones a la que está sujeta la emisión**

La emisión no está sujeta a ninguna condición, más allá del *contra-split* ya ejecutado en fecha 27 de abril de 2015 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

#### **5.1.2 Importe total de la emisión**

El Aumento de Capital, que no puede superar la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, tiene por objeto 20.560.470 acciones ordinarias de la Sociedad, de nueva emisión, con un valor nominal de 0,50 euros cada una, por lo que su importe nominal total es 10.280.235 euros y con una prima de emisión de 1,35 euros por acción y un Precio de Suscripción de 1,85 euros por acción.

En caso de que las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas, el importe efectivo total del Aumento de Capital ascendería a la cantidad de 38.036.869,50 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta conforme a lo previsto en el apartado 5.1.4 siguiente.

Las Acciones Nuevas representan un 38,76% del capital social de QUABIT antes del aumento y un 27,93% del capital social de QUABIT post Aumento de Capital.

#### **5.1.3 Plazo, incluida cualquier posible modificación, de la emisión, y proceso de solicitud**

##### **(A) *Calendario previsto para el Aumento de Capital***

Se incluye a continuación un calendario estimativo del Aumento de Capital, cuyo proceso se describe con más detalle seguidamente y en el apartado 5.1.8 siguiente.

| <b>Actuación</b>   | <b>Fecha estimada</b> |
|--|-----------------------|
| Aprobación y registro de la Nota sobre las Acciones por la CNMV  | 31 de enero de 2017   |
| Hecho relevante informando de la aprobación y registro de la Nota sobre las Acciones por la CNMV   | 31 de enero de 2017   |
| Publicación del anuncio en el BORME  | 3 de febrero de 2017  |
| Hecho relevante indicando la apertura del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales   | 3 de febrero de 2017  |
| Inicio del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales  | 4 de febrero de 2017  |
| Finalización del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales  | 20 de febrero de 2017 |
| Inicio del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales   | 20 de febrero de 2017 |
| Hecho relevante comunicando el número de Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, el resultado del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.           | 27 de febrero de 2017 |
| Finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales   | 27 de febrero de 2017 |
| Inicio, en su caso, del (i) Periodo de Asignación Discrecional   | 28 de febrero de 2017 |
| Hecho relevante comunicando el inicio del Periodo de Asignación Discrecional   | 28 de febrero de 2017 |
| Finalización, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional   | 6 de marzo de 2017    |
| Tras la finalización, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional hecho relevante comunicando, en su caso, el resultado del Aumento de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas | 7 de marzo de 2017    |
| Desembolso de las acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales  | 8 de marzo de 2017    |
| Desembolso de las acciones suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional, en su caso  | 8 de marzo de 2017    |
| Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y hecho relevante comunicando tal circunstancia  | 9 de marzo de 2017    |
| Inscripción del Aumento de Capital en el Registro Mercantil  | 15 de marzo de 2017   |
| Hecho relevante comunicando la inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil  | 15 de marzo de 2017   |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Asignación por IBERCLEAR de las referencias de registro de las Acciones Nuevas y autorización de la CNMV de la admisión a cotización | 17 de marzo de 2017 |
| Hecho relevante comunicando la supervisión de los requisitos de admisión por la CNMV y fecha prevista de admisión a cotización       | 17 de marzo de 2017 |
| Inicio de la cotización de la Acciones Nuevas  | 20 de marzo de 2017 |
| Hecho relevante comunicando el inicio de la cotización de la Acciones Nuevas   | 20 de marzo de 2017 |

De producirse cualquier modificación sustancial en el calendario previsto, QUABIT lo comunicará lo antes posible al mercado y a la CNMV mediante el correspondiente hecho relevante.

#### Suscripción incompleta del Aumento de Capital

A los efectos de lo previsto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Nuevas (véase el epígrafe 4.6 de la presente Nota sobre las Acciones) prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta, por lo que en ese caso, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito.

#### **(B) Periodos de suscripción**

Los periodos de suscripción de las Acciones Nuevas son los siguientes:

#### **Período de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta)**

Tal y como se indica en el apartado 4.6 anterior, se reconoce a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas de conformidad con los siguientes términos:

- Asignación de los derechos de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas se asignarán a los accionistas de QUABIT que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear a las 23:59 horas de Madrid del día de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el "**BORME**") (los "**Accionistas Legitimados**"). Está previsto que la publicación del referido anuncio tenga lugar el 3 de febrero de 2017.

- Derechos de suscripción preferente. De acuerdo con lo previsto en los artículos 304 y 503 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Periodo de Suscripción Preferente (según queda definido más adelante), el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de la Sociedad de las que son titulares.

Se hace constar que, a fecha de la presente Nota sobre las Acciones:

- La Sociedad es propietaria de 100.887 acciones propias (autocartera directa), representativas del 0,19% del capital de la Sociedad; y
- La Sociedad no tiene acciones propias a través de filiales o participadas (autocartera indirecta).

Es de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por la Sociedad lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad. Es decir, el número de acciones que tendrá derecho de suscripción preferente será de 52.869.780 (teniendo en cuenta que el accionista de la Sociedad, Grupo Rayet, S.A.U., ha renunciado a 70.671 derechos de suscripción preferente).

A efectos de no modificar el cálculo de los derechos de suscripción preferente necesarios para suscribir las Acciones Nuevas, la Sociedad se compromete a tener el mismo número de acciones en autocartera desde la fecha de la presente Nota sobre las Acciones y hasta el transcurso de la última de las vueltas o periodos en que consista el Aumento de Capital, esto es, hasta la finalización, en su caso y como máximo, del Periodo de Asignación Discrecional previsto para el 6 de marzo de 2017.

Serán necesarios 18 derechos de suscripción preferente para suscribir 7 Acciones Nuevas. A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

A continuación, se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción que son necesarios para la suscripción de Acciones Nuevas:

- Número total de acciones de QUABIT: 53.041.338
- Número de acciones en autocartera: 100.887
- Número de acciones de QUABIT con derecho de suscripción preferente al que no se ha renunciado: 52.869.780
- Número de Acciones Nuevas: 20.560.470
- Número de acciones con derechos de suscripción preferente al que no se ha renunciado / Acciones Nuevas = 2,57

Para facilitar el cálculo de los derechos de suscripción preferente del Aumento de Capital, el accionista de la Sociedad, Grupo Rayet, S.A.U., ha renunciado de forma expresa e irrevocable al ejercicio de 70.671 derechos de suscripción preferente, correspondientes a 70.671 acciones existentes de la Sociedad de las que es titular. Dicho accionista se ha comprometido frente a la Sociedad a no transmitir dichas acciones a partir de esta fecha y hasta el transcurso de la última de las vueltas o periodos en que consista el Aumento de Capital, esto es, hasta la finalización, en su caso y como máximo, del Periodo de Asignación Discrecional previsto para el 6 de marzo de 2017.

Cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al precio de suscripción, esto es, 1,85 euros por acción, (el "**Precio de Suscripción**").

- Transmisibilidad de los derechos. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y serán negociables únicamente en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).
- Ejercicio de los derechos. De acuerdo con lo previsto en el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, el Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración de 17 días naturales, y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME, cuyo inicio previsto es el 4 de febrero de 2017, y su finalización, el 20 de febrero de 2017 (el "**Periodo de Suscripción Preferente**").



El Periodo de Suscripción Preferente no será prorrogable. Los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente.

Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos a los Accionistas Legitimados (los "**Inversores**") podrán: (i) adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas (esto es, 18 derechos de suscripción preferente para poder suscribir 7 Acciones Nuevas) y (ii) suscribir las Acciones Nuevas correspondientes.

- Solicitud de Acciones Adicionales. Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán solicitar en el momento de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, adicionalmente y con carácter firme, incondicional e irrevocable, la suscripción de acciones adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**"), siempre que a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente quedaran acciones no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.
- Los Accionistas Legitimados o Inversores deberán manifestar el número de acciones nuevas adicionales que deseen adquirir para el caso de que, una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen Acciones Sobrantes. No obstante, de conformidad con las reglas establecidas en este apartado, la adjudicación de las Acciones Sobrantes solicitadas por los Accionistas Legitimados o Inversores podrá no ser atendida en parte o en su totalidad.
- Para poder solicitar Acciones Adicionales, el Accionista Legitimado o Inversor deberá haber ejercitado al menos una parte de los derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la entidad participante (la "**Entidad Participante**") ante la que solicite Acciones Adicionales.

La efectiva adjudicación de Acciones Adicionales solicitadas queda sujeta, entre otros factores, a la existencia de Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente. Por tanto, en el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por tanto, se hubiese suscrito la totalidad del Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente, no existirán Acciones Sobrantes y no se iniciará el Periodo

de Asignación de Acciones Adicionales.

- Procedimiento de ejercicio. Para ejercitar los derechos de suscripción preferente y, en su caso, solicitar la suscripción de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados y/o los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercitar su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de Acciones Adicionales.

Las órdenes se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado, no tendrán límite cuantitativo en lo que se refiere a su solicitud, y se entenderán también formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable, sin perjuicio de que (i) puedan no ser atendidas en parte o en su totalidad, en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el apartado siguiente y (ii) las Acciones Adicionales solicitadas que excedan las asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales puedan ser, sin embargo, atendidas o no en el Periodo de Asignación Discrecional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

- Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente. Durante el Periodo de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, diariamente y no más tarde de las 17:00 horas de Madrid, por correo electrónico o, en su defecto, por fax, el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, y el número total de Acciones Adicionales solicitadas, en términos acumulados desde el inicio del Periodo de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de

suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas, lo antes posible y no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del mismo día hábil bursátil de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, que está previsto que sea el 27 de febrero de 2017, siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente. Las Entidades Participantes deberán remitir la información de las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales de acuerdo con las especificaciones indicadas en la Guía de Actuación de Eventos Corporativos distribuida por Iberclear.

Los ficheros o soportes magnéticos o transmisiones electrónicas, según sea el caso, deberán ser recibidos con el detalle de los inversores descrito en la Guía antes mencionada, sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros soportes magnéticos remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes, sin que la Entidad Agente, ni la Sociedad, asuman al respecto responsabilidad alguna.

No se admitirán aquellas comunicaciones o transmisiones electrónicas de ficheros de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por parte de la Sociedad y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha entidad.

### **Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta)**

Las Entidades Participantes deberán proceder a comunicar a la Entidad Agente el número total de Acciones Adicionales cuya suscripción se ha solicitado, junto con las transmisiones electrónicas de ficheros con la información de las referidas Acciones Adicionales (que deberán cumplir las especificaciones indicadas en la Guía de Actuación de Eventos Corporativos distribuida por Iberclear), no más tarde de las

9:00 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, esto es, el 27 de febrero de 2017, siguiendo las instrucciones operativas que, a tal efecto, se hubieran establecido por la Entidad Agente. Será de aplicación lo previsto en el apartado anterior con respecto a los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes y a las comunicaciones que estas transmitan en una fecha u hora posterior a las indicadas.

Una vez recibidos los ficheros con la información sobre suscripciones de Acciones Nuevas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y solicitudes de Acciones Adicionales, de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, la Entidad Agente calculará el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, el número de Acciones Sobrantes y el número de Acciones Adicionales solicitadas.

La Entidad Agente comunicará a la Sociedad (i) el número de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, (ii) el número de Acciones Adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Periodo de Suscripción Preferente, (iii) el número de Acciones Adicionales que correspondiese asignar a los solicitantes durante el Periodo de Suscripción de Acciones Adicionales en función del número de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, y, en su caso, (iv) las acciones de asignación discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Acciones Nuevas y (b) la suma de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción corresponda a los Accionistas Legitimados y a los Inversores, conforme a las reglas de atribución establecidas en este apartado (las "**Acciones de Asignación Discrecional**"), no más tarde de las 17:00 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (la "**Comunicación del Agente**").

En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente, y, por lo tanto, se hubiese suscrito en ese momento la totalidad del Aumento de Capital, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si, por el contrario, quedasen Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán dichas Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (el "**Periodo de Asignación de Acciones Adicionales**"). Por tanto, está previsto que la citada asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 27 de febrero de 2017.

Este día, la Entidad Agente asignará las Acciones Sobrantes a los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con las reglas indicadas a continuación:

- Se asignarán a los Accionistas Legitimados e Inversores que hubiesen solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales, un número de Acciones Sobrantes igual al número de Acciones Adicionales solicitadas con el máximo del número de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta) ("**Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta**").
- Si el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta fuese inferior al número de Acciones Sobrantes, se adjudicarán a cada Accionista Legitimado o Inversor un número de Acciones Adicionales igual al número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta que le corresponda, pasando el resto de las Acciones Sobrantes no adjudicadas al Periodo de Asignación Discrecional.

Dado que tras la adjudicación de las Acciones Nuevas indicada con anterioridad continuarán existiendo Acciones Sobrantes, se podrá iniciar el Periodo de Asignación Discrecional. En ese caso, para aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubiesen solicitado un mayor número de Acciones Adicionales de las que les fuesen adjudicadas conforme a lo indicado con anterioridad, el exceso de sus órdenes sobre el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta que le corresponda, se trasladará al Periodo de Asignación Discrecional a efectos de su potencial adjudicación durante el citado periodo.

En el supuesto de que se produzca el inicio del Periodo de Asignación Discrecional, se notificará por la Sociedad a la CNMV, mediante hecho relevante, el mismo día de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, a la vista del resultado.

- Si el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta fuera superior al número de Acciones Sobrantes, el reparto de las Acciones Sobrantes se realizará de forma proporcional mediante el prorrateo de la totalidad de las Acciones Sobrantes entre los solicitantes de Acciones Adicionales conforme al porcentaje que las Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta, representen respecto al total de Acciones Sobrantes. En caso de que se produzcan fracciones en el cálculo de la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano.

Si tras la aplicación del prorrateo referido en el párrafo anterior hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y apellidos o razón social", sea cual sea el contenido que figure en las transacciones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las Entidades Participantes a partir de la letra A.

- Si el número de Acciones Adicionales que corresponda asignar conforme a las reglas anteriormente descritas fuera superior a las Acciones Sobrantes, no procederá la apertura del Periodo de Asignación Discrecional y el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad no más tarde de las 17:45 horas de Madrid del día de finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Asimismo, la Sociedad comunicará a la CNMV el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, junto con el resto de información descrita en el calendario estimativo.

Por su parte, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se efectuaron solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Las Acciones Sobrantes asignadas se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no más tarde de las 18:00 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 27 de febrero de 2017.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse por parte de las Entidades Participantes el duodécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, esto es, previsiblemente el 8 de marzo de 2017, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid.

- Finalmente, si el número de Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta fuese exactamente igual al número de Acciones Sobrantes, se adjudicarán a cada Accionista Legitimado o Inversor un número de Acciones Adicionales igual al número de Acciones Adicionales solicitadas con el límite máximo de las Acciones Adicionales Computables a efectos de Segunda Vuelta que le correspondan, pasando el resto de las Acciones Sobrantes no adjudicadas al Periodo de Asignación Discrecional.

#### **Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta)**

Si una vez finalizado el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, existieran Acciones de Asignación Discrecional, se iniciará a continuación, en su caso, el periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional.

Este se iniciará previsiblemente a las 9:00 horas de Madrid del día 28 de febrero de 2017 y finalizará no más tarde de las 12:00 horas de Madrid del día 6 de marzo de 2017 (el "**Periodo de Asignación Discrecional**"), salvo que QUABIT determine la no apertura del Periodo de Asignación Discrecional o, en su caso, el cierre anticipado del mismo.

La asignación de Acciones de Asignación Discrecional, será discrecional por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, a través de su Presidente y Consejero Delegado, en virtud de la delegación conferida a estos efectos por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 30 de enero de 2017.

Dichas Acciones de Asignación Discrecional podrán ofrecerse tanto a aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubiesen solicitado un mayor número de Acciones Nuevas de las que finalmente les correspondan conforme a las reglas de adjudicación incluidas en esta Nota sobre las Acciones, como a potenciales inversores cualificados, nacionales o extranjeros.

La Sociedad y las Entidades Colocadoras realizarán, en su caso, las actuaciones de difusión y promoción que estimen conveniente con el fin de obtener de los potenciales inversores cualificados, nacionales o extranjeros, la suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional. Asimismo, las Entidades Colocadoras también realizarán funciones de comercialización de los derechos de suscripción preferente.

Se hace constar que, bajo la jurisdicción de los Estados Unidos de América, no se realizará ninguna acción que tuviese como resultado que QUABIT estuviera obligada a registrar ante la *Securities and Exchange Commission* un folleto o tramitar cualquier tipo de excepción o documentación.

Las órdenes de suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional serán firmes e irrevocables sin perjuicio de que puedan no ser atendidas parcial o totalmente y que deberán llevarse a cabo a través de las Entidades Participantes.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional a la Entidad Agente no más tarde de las 12:30 horas de Madrid del décimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 6 de marzo de 2017. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del undécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 7 de marzo de 2017. El desembolso de dichas acciones por los suscriptores está previsto que se efectúe a los dos días hábiles bursátiles siguientes de la asignación definitiva de las acciones, es decir, previsiblemente, el 8 de marzo de 2017.

### **Cierre anticipado del Aumento de Capital**

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada una vez que haya concluido el Periodo de Suscripción Preferente, todo ello como consecuencia de la posibilidad de que tenga lugar la suscripción incompleta.



#### 5.1.4 Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la emisión y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación

No existe ningún supuesto que pueda dar lugar al desistimiento o revocación de la emisión de Acciones Nuevas, al margen de las que pudieran derivarse del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, ni la concurrencia de cualquier causa legal.

En el supuesto de que las suscripciones no lleguen al importe total y, en cualquier momento, tras el cierre del Periodo de Suscripción Preferente, podrá declararse la suscripción incompleta del Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que, entre el registro de la presente Nota sobre las Acciones y la entrega de las Acciones Nuevas, ocurra un supuesto que implique la necesidad de elaborar un suplemento a la presente Nota sobre las Acciones, para su registro en la CNMV, de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto 1310/2005, los inversores que ya hayan presentado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas antes de que se publique el suplemento tendrán derecho a retirar su aceptación en un plazo no inferior a dos días hábiles bursátiles a partir de la publicación del suplemento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.1.f del Real Decreto 1310/2005. Dicho plazo será establecido en su caso por la Sociedad en el suplemento. En esos casos, la Sociedad publicará el correspondiente hecho relevante, y en lo que respecta a las órdenes de suscripción que se revoquen, las Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados.

#### 5.1.5 Reducción de suscripciones

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones. No obstante, a pesar de que las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales y, en su caso, Acciones de Asignación Discrecional, no tendrán límite, el número máximo de Acciones Adicionales y, en su caso, Acciones de Asignación Discrecional, a ser suscritas efectivamente por los Accionistas Legitimados y/o los Inversores dependerá del número de Acciones Sobrantes y de sus reglas de asignación y prorrateo indicadas con anterioridad.

Asimismo, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales y, en su caso, de las Acciones de Asignación Discrecional

solicitadas, respectivamente.

En todo caso, si el número de Acciones Adicionales y, en su caso, Acciones de Asignación Discrecional, finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al solicitado, la Entidad Participante estará obligada a devolverle, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos por dichas acciones con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del periodo correspondiente conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. No se abonará interés alguno en el momento de la devolución de la provisión de fondos salvo el interés legal en el caso de que la cantidad a restituir se abone con retraso.

#### 5.1.6 Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitudes (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión)

La cantidad de Acciones Nuevas que durante el Período de Suscripción Preferente podrán suscribir los Accionistas Legitimados y/o los Inversores será la que resulte de aplicar la relación de 7 Acciones Nuevas por cada 18 derechos de suscripción preferente, correspondiendo un derecho de suscripción preferente por cada acción existente de la Sociedad.

Asimismo, aunque las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales no tendrán límite cuantitativo, el número máximo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados y/o los Inversores dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las reglas de prorrateo. En todo caso, no se asignarán en esta fase un número de Acciones Nuevas superior al número de acciones que correspondan en ejercicio de los derechos de suscripción preferente o en ejercicio de los derechos de suscripción preferente adquiridos.

En el Período de Asignación Discrecional no existirá número mínimo o máximo para las propuestas de suscripción y será libremente decidido por la Sociedad, aunque lógicamente el número máximo de Acciones Nuevas que puedan llegar a suscribirse dependerá del número de Acciones de Asignación Discrecional.

#### 5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada

Las solicitudes de suscripción de acciones realizadas durante el Período de Suscripción Preferente (es decir, tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos

de suscripción preferente como las solicitudes de Acciones Adicionales), tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme e irrevocables; sin perjuicio de que las solicitudes de Acciones Adicionales puedan no ser atendidas en parte o su totalidad en aplicación de las reglas de prorrateo.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40.1 f) del Real Decreto 1310/2005, que prevé la posibilidad de revocar las órdenes de suscripción en los supuestos de registro de un suplemento al folleto a los que se refiere el artículo 22 del mismo texto legal.

#### 5.1.8 Método y plazos para el pago y la entrega de los valores

##### **(A) Pago de las acciones**

###### Acciones Nuevas suscritas en el Período de Suscripción Preferente

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas abonarán los importes correspondientes al desembolso de éstas a la Entidad Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:30 horas de Madrid del duodécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente, esto es, el 8 de marzo de 2017. La Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en una cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente para estos fines (la "**Cuenta**"), con fecha valor del mismo día y no más tarde de las 11:30 horas de Madrid.

Si alguna de las Entidades Participantes no efectuase, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones en plazo referido, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas a la correspondiente Entidad Participante sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o de la Sociedad, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante incumplidora ante los titulares de las órdenes de suscripción de las nuevas acciones.

Por su parte, si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en la presente Nota sobre las Acciones, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante incumplidora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha Entidad.

#### Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación de Acciones Adicionales, se realizará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del duodécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente, esto es, el 8 de marzo de 2017, a través de las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales.

Las solicitudes de Acciones Adicionales que no sean desembolsadas en los términos indicados se tendrán por no efectuadas.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas.

En todo caso, si no hubiera adjudicación de Acciones Adicionales o el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número solicitados, la Entidad Participante estará obligada a devolver al solicitante, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos por el importe no adjudicado. No se abonará interés alguno en el momento de la devolución de la provisión de fondos salvo el interés legal en el caso de que la cantidad a restituir se abone con retraso.

Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción de Acciones Adicionales efectivamente suscritas abonarán los importes correspondientes al desembolso del Precio de Suscripción de éstas a la Entidad Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del duodécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción

Preferente, esto es, el 8 de marzo de 2017.

La Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la Cuenta con fecha valor del mismo día y no más tarde de las 11:30 horas de Madrid.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en la presente Nota sobre las Acciones y en la instrucción operativa emitida, la Entidad Agente asignará las Acciones Adicionales desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o de la Sociedad y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales presentadas en plazo ante dicha Entidad.

#### Acciones de Asignación Discrecional

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones de Asignación Discrecional por los inversores finales adjudicatarios de las mismas será determinado por la Sociedad, es decir no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del duodécimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente, esto es, el 8 de marzo de 2017, a través de las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales.

#### **(B) Entrega de las acciones**

Una vez desembolsado el Aumento de Capital, se expedirá el certificado o certificados acreditativos del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las Acciones Nuevas que hubieran sido suscritas, se declarará cerrado y suscrito el Aumento de Capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de aumento de capital social, para su posterior presentación a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

Efectuada la inscripción de la escritura del Aumento de Capital en el Registro Mercantil de Madrid (que se espera tenga lugar el día 15 de marzo de 2017), ésta se entregará a la CNMV, a Iberclear y a las Bolsas de forma inmediata.

Asimismo, la Sociedad solicitará la admisión a cotización de las acciones en las Bolsas de Madrid y Valencia y en el Mercado Continuo. Las Acciones Nuevas se crearan

mediante su inscripción en el registro de Iberclear una vez quede inscrito el Aumento de Capital en el Registro Mercantil de Madrid. En este sentido, la Entidad Agente comunicará a Iberclear la información relativa a los peticionarios adjudicatarios, de forma que se les asignen las referencias de registro correspondientes.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de quienes hayan suscrito Acciones Nuevas.

La admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores españolas está prevista para el día 20 de marzo de 2017. No obstante lo anterior, se hace constar que los plazos anteriormente indicados en este apartado podrían no cumplirse y, consecuentemente, retrasar la ejecución de las operaciones descritas.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción con el contenido requerido por el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital, en el plazo máximo de una semana desde que curse la solicitud de suscripción. Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen las referencias de registro correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los correspondientes certificados de legitimación.

#### 5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la emisión

La Sociedad comunicará mediante la publicación del correspondiente hecho relevante en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), los siguientes eventos:

- (i) La aprobación y registro de la Nota sobre las Acciones por la CNMV.
- (ii) La apertura del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.

- (iii) Tras el Periodo de Suscripción Preferente, el número de Acciones Nuevas suscritas durante dicho Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, el resultado del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.
- (iv) El inicio, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional.
- (v) Tras la finalización, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional, el resultado del Aumento de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas.
- (vi) El otorgamiento de la escritura de Aumento de Capital.
- (vii) La inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura de Aumento de Capital.
- (viii) La supervisión de los requisitos de admisión por la CNMV y fecha prevista de admisión a cotización.
- (ix) La admisión a cotización de las Acciones Nuevas.

#### 5.1.10 Derecho preferente de compra, negociabilidad de los derechos de suscripción y tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos

##### Titulares

Tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados y/o los Inversores que, por haberlos adquirido, sean titulares de derechos de suscripción preferente de las Acciones Nuevas.

##### Negociabilidad

Los derechos de suscripción preferente serán asignados por Iberclear a los accionistas de la Sociedad que aparezcan legitimados como tales en sus registros contables a las 23:59 horas del día de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME y serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y negociables en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia y en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

### Derechos de suscripción no ejercidos

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

### Valor teórico del derecho de suscripción preferente

El valor teórico del derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas se calculará tomando como base el precio de cierre en el Sistema de Interconexión Bursátil Español correspondiente a la sesión bursátil anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$VD = \frac{(PQb - Nuevas) \times Acci Nuevas}{Acc Antiguas + Acc Nuevas}$$

*VD* = valor teórico del derecho

*PQb* = Precio de cotización de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente al 3 de febrero de 2017.

*Nuevas* = Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas (1,85 euros)

*Acc Antiguas* = Número de acciones de la Sociedad antes de Aumento de Capital (53.041.338 acciones)

*Acc Nuevas* = Número máximo de acciones a emitir en el Aumento de Capital (20.560.470 acciones)

Los derechos de suscripción preferente serán negociables libremente, conforme a lo señalado anteriormente, sin que pueda anticiparse o garantizarse la valoración que el mercado otorgara a esos derechos.

Como ejemplo, de la aplicación de dicha fórmula sobre el precio de cotización de cierre a 27 de enero de 2017 (2,64 euros por acción) resultaría un valor teórico de cada derecho de suscripción preferente de 0,221 euros.



## **5.2 Plan de colocación y adjudicación**

### **5.2.1 Inversores a los que va dirigida la emisión**

El Aumento de Capital va destinado a aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubiesen solicitado un mayor número de Acciones Nuevas de las que finalmente les correspondan conforme a las reglas de adjudicación incluidas en esta Nota sobre las Acciones, como a potenciales inversores cualificados, nacionales o extranjeros.

Asimismo, bajo la jurisdicción de los Estados Unidos de América, no se realizará ninguna acción que tuviese como resultado que QUABIT estuviera obligada a registrar ante la *Securities and Exchange Commission* un folleto o tramitar cualquier tipo de excepción o documentación.

### **5.2.2 Suscripción por accionistas significativos o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del Emisor o personas que se propongan suscribir más del 5% de la emisión**

El Presidente y Consejero Delegado, D. Félix Abánades López, ha manifestado su intención de suscribir, directa o indirectamente, al menos el 5% del Aumento de Capital. El resto de miembros del Consejo de Administración que no son independientes, esto es, D. Alberto Pérez Lejonagoitia, ha manifestado su intención de ejercer la totalidad de los derechos de suscripción preferente correspondientes a sus acciones actuales, es decir, la cantidad de 23.339 derechos. Los consejeros independientes no tienen previsto suscribir Acciones Nuevas a efectos de mantener su plena condición de independientes.

### **5.2.3 Información previa sobre la adjudicación**

No procede.

### **5.2.4 Notificación de las cantidades**

Véase el apartado 5.1.6 anterior.

### **5.2.5 Sobre-adjudicación y "green shoe"**

No procede.

### **5.3 Precio**

#### 5.3.1 Precio al que se ofertan los valores

Cada acción de 0,50 euros de valor nominal se emite con una prima de emisión de 1,35 euros lo que resulta en un Precio de Suscripción de 1,85 euros.

El Aumento de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores. QUABIT no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de la Sociedad podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

Asimismo, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan en sus tarifas las Entidades Participantes a través de las cuales dicha compra o venta se realice.

#### 5.3.2 Publicación del precio de los valores

Véase apartado anterior.

#### 5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas; precio de emisión de los valores

No procede al no haberse excluido el derecho de suscripción preferente.

#### 5.3.4 Disparidad entre el Precio de Suscripción y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

Los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas que suscriban Acciones Nuevas los harán al Precio

de Suscripción.

Según el conocimiento de QUABIT, no ha habido adquisiciones de las acciones de QUABIT durante el último año por los órganos de administración o de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, sin perjuicio de la suscripción de acciones de QUABIT en la ampliación de capital liberada de fecha 6 de julio de 2016.

#### **5.4 Colocación y aseguramiento**

5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta

A continuación se incluyen el nombre y la dirección de las entidades colocadoras (“**Entidades Colocadoras**”) del Aumento de Capital.

| <b>Función</b>     | <b>Denominación Social</b> | <b>Dirección</b>                                |
|--------------------|----------------------------|---|
| Entidad Colocadora | Renta 4 Banco, S.A.        | Paseo de la Habana 74, 1ª Planta, 28036, Madrid |
| Entidad Colocadora | Arcano Valores, A.V. S.A.  | C/ López de Hoyos 42, 28006, Madrid             |

No existen entidades coordinadoras globales o aseguradoras.

5.4.2 Entidad Agente

Renta 4 Banco, S.A., empresa domiciliada en Madrid, Paseo de la Habana 74, 1ª Planta, 28036, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 24782, folio 204, sección 8, hoja M-239580 y con NIF A-82473018. Renta 4 SV, S.A. es una entidad sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se encuentra inscrita en el Registro de Sociedades de Valores y Bolsa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 1.

5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la

#### comisión de colocación.

Las entidades colocadoras de las Acciones Nuevas, son las descritas en el apartado 5.4.1 anterior.

Las Entidades Colocadoras en virtud del contrato colocación de acciones de QUABIT (el "**Contrato de Colocación**") aceptan desarrollar actividades de comercialización con inversores que adquieran derechos de suscripción preferente de las Acciones Nuevas, así como sus mejores esfuerzos para la colocación, en su caso, del número de Acciones Nuevas que no hubieran sido asignadas durante el Período de Suscripción Preferente o en el Período de Asignación Adicional de Acciones Adicionales para su colocación entre Accionistas Legitimados o inversores cualificados en el Período de Asignación Discrecional del Aumento de Capital.

Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Discrecional, las Entidades Colocadoras asistirán a la Sociedad en las distintas reuniones y actividades que se desarrollarán para explicar el Aumento de Capital y la Sociedad a accionistas e inversores.

Como contraprestación por la labor de colocación de las Acciones Nuevas entre los inversores, las Entidades Colocadoras tendrán derecho a percibir una comisión fija y una comisión variable.

La comisión fija total de los dos colocadores ascenderá al 2% del importe total de la Oferta. La comisión variable total de los dos colocadores ascenderá al 2,5% del importe total (nominal más prima de la suscripción) efectivamente colocado por ellos entre inversores institucionales, excluyendo de forma expresa la suscripción que realicen los miembros del Consejo de Administración.

Teniendo en cuenta la estructura actual del accionariado de QUABIT, la Sociedad estima que el porcentaje total de comisión (fija más variable) estará en un rango de entre el 3,5% y el 4% del total de la suscripción.

#### 5.4.4 Fecha del acuerdo de aseguramiento

No procede.

## **PUNTO 6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN**

### **6.1 Admisión a cotización de los valores**

La Sociedad en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 14 de abril de 2016 y del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 30 de enero de 2017, acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones objeto de emisión en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), y requerir ante los organismos competentes la inclusión de las Acciones Nuevas en los registros contables de Iberclear.

Una vez (i) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de Aumento de Capital en virtud de la cual se emitirán las Acciones Nuevas, (ii) presentada copia autorizada o testimonio notarial de la citada escritura en Iberclear e (iii) inscritas las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta por Iberclear y las Entidades Participantes, se tramitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

En este sentido, QUABIT estima que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital serán admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, así como su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), el día 20 de marzo de 2017 y, en todo caso, dentro de los 30 días hábiles bursátiles siguientes a la fecha del cierre del Periodo de Suscripción Preferente. En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en el plazo señalado, QUABIT se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, así como a comunicar dicha circunstancia mediante la difusión del correspondiente hecho relevante, sin perjuicio de la posible responsabilidad en que pueda incurrir la Sociedad.

El emisor conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión a cotización, permanencia y exclusión de las Acciones Nuevas según la normativa vigente y, asimismo, los requisitos de sus organismos rectores, comprometiéndose a cumplirlos.

**6.2 Mercados de cotización de valores de la misma clase y serie**

Las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad, que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

**6.3 Colocación privada de valores de la misma clase o serie**

No procede.

**6.4 Entidades de liquidez**

No procede.

**6.5 Estabilización**

No procede.

**PUNTO 7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES**

**7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el Emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas**

No procede.

**7.1 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores**

No procede.

**7.3 Compromisos de no disposición (*lock-up agreement*)**

No procede.

## **PUNTO 8. GASTOS DE LA ADMISIÓN**

### **8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión**

Los gastos estimados del Aumento de Capital y de la admisión a cotización de las Acciones Nuevas (sin incluir IVA) son los que se indican a continuación (con carácter meramente informativo, dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de registro de la presente Nota sobre las Acciones):

| <b>Concepto</b>  | <b>euros</b>     |
|--|------------------|
| Aranceles de Registro Mercantil y notariales   | 15.000           |
| Comisión de Colocación (1)   | 1.450.000        |
| Tasas CNMV, tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y la Bolsa de Valencia e Iberclear | 25.000           |
| Otros gastos y comisiones (legales, imprenta, viajes, otros)                           | 350.000          |
| <b>Total</b>   | <b>1.840.000</b> |

(1) A efectos ilustrativos se ha incluido el importe de la comisión estimado por la Sociedad teniendo en cuenta la estructura de comisiones de las Entidades Colocadoras descrita en el apartado 5.4.3.

Conforme a las anteriores estimaciones, los gastos de la emisión representan, aproximadamente, el 4,84% del importe bruto obtenido por la Sociedad como consecuencia de la emisión de las Acciones Nuevas, obteniendo la Sociedad unos recursos estimados netos de gastos de 36.196.869,50 euros.

## **PUNTO 9. DILUCIÓN**

### **9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la emisión**

Tal y como se ha hecho constar en el apartado 5.1.3., los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas, por lo que, en caso de ejercicio íntegro de dicho derecho, no se producirá dilución en su participación en el capital social.

**9.2 En el caso de una oferta de suscripción de los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben el Aumento de Capital**

En caso de que ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad ejercitase su derecho de suscripción preferente y todas las Acciones Nuevas fueran suscritas por terceros, la dilución de los actuales accionistas sería del 27,93%.

**PUNTO 10. INFORMACIÓN ADICIONAL**

**10.1 Asesores relacionados con la emisión**

Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 5.4 anterior, Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, S.L.P. ha asesorado a la Sociedad en los aspectos legales bajo Derecho español de la presente emisión.

Arcano Valores, A.V. S.A. y Renta 4 Corporate, S.A. han actuado como asesores financieros de QUABIT.

**10.2 Información de la Nota sobre las Acciones que haya sido auditada o revisada por auditores**

No procede.

**10.3 Informes de expertos**

No procede.

**10.4 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa**

No procede.



**10.5 Actualización del Documento de Registro**

No procede.

Madrid, 31 de enero de 2017.

---

**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**

D. Félix Abánades López