

# **QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de junio de 2017

<b>Nota</b>	<b>Pág.</b>
Balance de situación consolidado	3
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados	
<b>1</b> Introducción e información general corporativa	9
<b>2</b> Bases de presentación	10
<b>3</b> Información financiera por segmentos	11
<b>4</b> Inversiones Inmobiliarias	14
<b>5</b> Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	14
<b>6</b> Activos financieros	14
<b>7</b> Existencias	15
<b>8</b> Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16
<b>9</b> Contratos de construcción	17
<b>10</b> Patrimonio	17
<b>11</b> Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19
<b>12</b> Recursos ajenos	19
<b>13</b> Administraciones públicas	23
<b>14</b> Impuestos diferidos	24
<b>15</b> Provisiones para riesgos y gastos	24
<b>16</b> Garantías	25
<b>17</b> Ingresos y gastos de explotación	26
<b>18</b> Ingresos y gastos financieros	27
<b>19</b> Ganancias por acción	27
<b>20</b> Saldos y transacciones con partes vinculadas	27
<b>21</b> Contingencias	32
<b>22</b> Hechos posteriores	33
Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	34
Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	35
Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	36
Anexo IV – Uniones Temporales de empresas (UTEs)	37

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS**

(En Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2017 (No auditado)	31/12/2016 (Auditado)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles		11.530.997	11.505.421
Inmovilizado material		575.373	566.901
Inversiones inmobiliarias	4	12.808.217	17.500.000
Inversiones en asociadas	5	2.850.457	2.865.713
Activos financieros no corrientes	6	5.695.464	6.286.495
Activos por impuestos diferidos	14	33.830.871	34.157.261
<b>Total activo no corriente</b>		<b>67.291.379</b>	<b>72.881.791</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	7	252.298.468	236.287.056
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	34.934.357	32.947.944
Activos financieros corrientes	6	8.962.555	8.882.431
Administraciones Públicas deudoras	13	2.608.743	150.370
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.452.759	4.854.176
<b>Total activo corriente</b>		<b>308.256.882</b>	<b>283.121.977</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>375.548.261</b>	<b>356.003.768</b>

**Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados**

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS**  
 (En Euros)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2017 (No auditado)</b>	<b>31/12/2016 (Auditado)</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	10	36.800.904	26.520.669
Prima de emisión de acciones	10	85.642.420	57.885.786
Acciones propias	10	(2.885.911)	(309.372)
Reservas indisponibles	10	4.159.535	4.159.535
Otras reservas	10	23.159.485	17.000.342
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	10	(3.521.973)	8.001.188
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>143.354.460</b>	<b>113.258.148</b>
Intereses minoritarios		79.676	82.660
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>143.434.136</b>	<b>113.340.808</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.050	64.051
Deudas con entidades de crédito	12	13.657.912	13.784.206
Pasivos financieros no corrientes	12	223.269	920.596
Pasivos por impuestos diferidos	14	3.675.869	4.002.259
Provisiones para riesgos y gastos	15	1.549.810	1.673.590
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>19.170.910</b>	<b>20.444.702</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	12	179.943.131	192.000.241
Pasivos financieros corrientes	12	3.185.341	2.947.101
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	15.003.825	13.368.205
Anticipos de clientes	7	6.560.427	2.300.977
Administraciones Públicas acreedoras	13	3.112.458	6.944.939
Otros pasivos corrientes	15	5.138.033	4.656.795
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>212.943.215</b>	<b>222.218.258</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>375.548.261</b>	<b>356.003.768</b>

**Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados**

**CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS**  
**(En Euros)**

	Nota	30/06/2017 (No auditado)	30/06/2016 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	17	2.818.237	21.072.838
Aprovisionamientos		(7.961.420)	(39.625.808)
Otros ingresos de explotación	17	10.686.506	3.055.404
Variación de las provisiones de tráfico		4.903.195	16.404.265
Gastos de personal	17	(2.453.495)	(1.604.346)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado		845.277	-
Amortización		(872.757)	(35.236)
Otros gastos de explotación	17	(4.968.271)	(2.764.200)
Resultados por venta de inmovilizado		-	10.911
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable		(4.691.783)	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(1.694.511)</b>	<b>(3.486.172)</b>
Ingresos financieros	18	204.115	2.751.977
Gastos financieros	18	(1.946.965)	(2.552.613)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(72.340)	-
<b>Resultado financiero neto</b>		<b>(1.815.190)</b>	<b>199.364</b>
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	5	(15.256)	(28.188)
<b>Resultados antes de impuestos</b>		<b>(3.524.957)</b>	<b>(3.314.996)</b>
Impuestos		-	-
<b>Resultado neto</b>		<b>(3.524.957)</b>	<b>(3.314.996)</b>
Atribuible a:			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>		(3.521.973)	(3.297.800)
<b>Intereses minoritarios</b>		(2.984)	(17.196)
<b>Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)</b>			
<b>Básicas</b>	19	(0,055)	(0,065)
<b>Diluidas</b>	19	(0,055)	(0,065)

**Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados**

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS (En Euros)

	30 de junio de 2017 (no auditado)			30 de junio de 2016 (no auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	(3.521.973)	(2.984)	(3.524.957)	(3.297.800)	(17.196)	(3.314.996)
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	<b>(3.521.973)</b>	<b>(2.984)</b>	<b>(3.524.957)</b>	<b>(3.297.800)</b>	<b>(17.196)</b>	<b>(3.314.996)</b>

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS  
(En Euros)

	Capital Social (Nota 10)	Prima de emisión de acciones (Nota 10)	Acciones Propias (Nota 10)	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 19)	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015 (auditado)</b>	<b>25.258.468</b>	<b>57.885.786</b>	<b>(365.880)</b>	<b>2.927.231</b>	<b>(2.003.997)</b>	<b>21.687.154</b>	<b>325.396</b>	<b>105.714.158</b>
Total resultado global	-	-	-	-	-	8.001.188	(245.946)	7.755.242
Reducción de capital	(8)	-	8	8	(8)	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	1.232.296	20.454.858	(21.687.154)	-	-
Operaciones de autocartera	-	-	56.500	-	(274.276)	-	-	(217.776)
Adquisición porcentaje participación a socios externos	-	-	-	-	(3.450)	-	3.210	(240)
Otros movimientos	-	-	-	-	153.501	-	-	153.501
Ampliación de capital Liberada	1.262.209	-	-	-	(1.326.286)	-	-	(64.077)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016 (auditado)</b>	<b>26.520.669</b>	<b>57.885.786</b>	<b>(309.372)</b>	<b>4.159.535</b>	<b>17.000.342</b>	<b>8.001.188</b>	<b>82.660</b>	<b>113.340.808</b>
Total resultado global	-	-	-	-	-	(3.521.973)	(2.984)	(3.524.957)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	8.001.188	(8.001.188)	-	-
Ampliación de capital (Nota 10)	10.280.235	27.756.634	-	-	(1.856.802)	-	-	36.180.067
Operaciones de autocartera (Nota 10)	-	-	(2.576.539)	-	14.757	-	-	(2.561.782)
<b>Saldos al 30 de junio de 2017 (No auditado)</b>	<b>36.800.904</b>	<b>85.642.420</b>	<b>(2.885.911)</b>	<b>4.159.535</b>	<b>23.159.485</b>	<b>(3.521.973)</b>	<b>79.676</b>	<b>143.434.136</b>

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA LOS PERIODOS TERMINADOS A 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016

	Notas	30/06/2017	30/06/2016
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u></b>			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		(3.524.957)	(3.314.996)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortización de activos no corrientes		872.757	35.236
Deterioro de activos y variación de provisiones	7 y 15	(5.676.132)	(16.404.265)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(9.943.567)	(2.702.425)
Resultado financiero neto	18	1.742.851	(199.364)
Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos	5	15.256	(10.911)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable	4	4.691.783	28.188
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(11.822.009)</b>	<b>(22.568.537)</b>
Otras variaciones de Administraciones Públicas		(626.967)	(279.414)
<b>Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas</b>		<b>(626.967)</b>	<b>(279.414)</b>
Existencias y pagos anticipados	7	(8.394.857)	35.887.122
De cuentas a cobrar y depósitos	8	(4.336.279)	(706.622)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	7 y 11	1.228.325	(2.159.356)
<b>Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación</b>		<b>(11.502.811)</b>	<b>33.021.144</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>(23.951.787)</b>	<b>10.173.193</b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>			
<b>Inversiones</b>			
Activos financieros	6	(1.753.941)	(32.375)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles		(37.617)	(5.682)
Adquisición de sociedades dependientes		-	(137.324)
		<b>(1.791.558)</b>	<b>(175.381)</b>
<b>Desinversiones</b>			
Intereses cobrados		-	183
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles		-	3.306
Activos financieros y otras inversiones	6	(405.207)	66.572
		<b>(405.207)</b>	<b>70.061</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión</b>		<b>(2.196.765)</b>	<b>(105.320)</b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>			
Intereses pagados	12	(625.473)	(515.959)
Amortización financiación con entidades de crédito	12	(8.446.667)	(17.420.149)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	12	4.892.338	2.582.368
Amortización de otra financiación	12	(644.596)	(504.507)
Obtención de otra financiación	12	96.446	192.977
Ampliación y/o Reducción de capital social	10	38.036.869	(8)
Pagos por adquisición a socios externos		-	(240)
Operaciones de autocartera	10	(2.561.782)	(124.343)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>30.747.135</b>	<b>(15.789.861)</b>
<b><u>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u></b>			
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio</b>		<b>4.598.583</b>	<b>(5.721.988)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>		<b>4.854.176</b>	<b>8.561.218</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del período</b>		<b>9.452.759</b>	<b>2.839.230</b>

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados



## 1. Introducción e Información general corporativa

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Quabit) a 30 de junio de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al primer semestre de 2017.

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

A efectos de la preparación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, se entiende que existe un grupo cuando la Sociedad Dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta.

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

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

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los Acuerdos Conjuntos que, desde el 1 de enero de 2014 se integran por el método de la participación. Con anterioridad a esa fecha se integraban por el método de integración proporcional.

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

### 1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

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

#### a) Altas en el perímetro de consolidación:

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Bases de presentación

### 2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de un semestre terminado el 30 de junio de 2017 han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, pero sin detallar toda la información y desgloses exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 29 de marzo de 2017 de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2016, han sido aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2017.

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2017 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 30 de junio de 2017.

Estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 16 de agosto de 2017.

### 2.2. Principios de consolidación

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

### 2.3 Entrada en vigor de nuevas normas contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, ya que la Unión Europea no ha aprobado todavía ninguna de las modificaciones emitidas por el IASB que son aplicables por primera vez en este ejercicio.

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

## 2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras a 30 de junio de 2017 las correspondientes a 31 de diciembre de 2016, para el Balance de Situación y el Estado de cambio en el patrimonio neto consolidado y las de 30 de junio de 2016 para los otros Estados Financieros.

## 2.5. Estimaciones y juicios contables

Respecto a las estimaciones y juicios contables no se han producido variaciones significativas respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016.

## 3. Información Financiera por segmentos

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

La actividad del Grupo está organizada en los siguientes segmentos:

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

A 30 de junio de 2017 el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

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

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

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

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

Los resultados para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, y los balances consolidados por segmentos a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se detallan a continuación:

**INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2017**

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	2.164.003	464.100	190.134	-	2.818.237
Resultado de explotación	8.235.798	(356.240)	(4.771.699)	(4.802.370)	(1.694.511)
Resultado financiero neto	(1.621.890)	(188.938)	(161.935)	157.573	(1.815.190)
Resultado de inversiones en asociadas	(14.945)	(311)	-	-	(15.256)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6.598.963</b>	<b>(545.489)</b>	<b>(4.933.634)</b>	<b>(4.644.797)</b>	<b>(3.524.957)</b>

**INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2016**

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	-	20.872.351	196.710	3.777	21.072.838
Resultado de explotación	(388.289)	241.750	(256.114)	(3.083.519)	(3.486.172)
Resultado financiero neto	(2.220.773)	(178.683)	(127.631)	2.726.451	199.364
Resultado de inversiones en asociadas	(28.188)	-	-	-	(28.188)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(2.637.250)</b>	<b>63.067</b>	<b>(383.745)</b>	<b>(357.068)</b>	<b>(3.314.996)</b>

La totalidad de las transacciones de los periodos terminados a 30 de junio de 2017 y 2016, se realizaron dentro del territorio nacional.

No se han realizado transacciones entre segmentos en estos periodos.

**INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2017**

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
<b>BALANCE</b>					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	12.808.217	-	<b>12.808.217</b>
Inmovilizado material y activos intangibles	11.750.518	45.710	9.072	301.070	<b>12.106.370</b>
Existencias	220.022.567	32.275.901	-	-	<b>252.298.468</b>
Resto	82.216.382	11.465.377	4.546.650	106.797	<b>98.335.206</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>313.989.467</b>	<b>43.786.988</b>	<b>17.363.939</b>	<b>407.867</b>	<b>375.548.261</b>
Pasivos del segmento	188.489.295	24.274.634	12.808.217	6.541.979	<b>232.114.125</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>188.489.295</b>	<b>24.274.634</b>	<b>12.808.217</b>	<b>6.541.979</b>	<b>232.114.125</b>

**INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
<b>BALANCE</b>					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	17.500.000	-	<b>17.500.000</b>
Inmovilizado material y activos intangibles	11.717.471	45.581	9.046	300.224	<b>12.072.322</b>
Existencias	223.701.638	12.585.418	-	-	<b>236.287.056</b>
Resto	69.891.668	15.325.524	4.760.101	167.097	<b>90.144.390</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>305.310.777</b>	<b>27.956.523</b>	<b>22.269.147</b>	<b>467.321</b>	<b>356.003.768</b>
Pasivos del segmento	211.572.078	9.869.247	14.679.656	6.541.979	<b>242.662.960</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>211.572.078</b>	<b>9.869.247</b>	<b>14.679.656</b>	<b>6.541.979</b>	<b>242.662.960</b>

#### 4. Inversiones Inmobiliarias

El Grupo ha registrado un ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias como consecuencia del compromiso existente con una entidad financiera para la entrega en pago de deuda del activo residencial en alquiler recogido en este epígrafe. Como consecuencia de este compromiso, el Grupo ha ajustado el valor razonable al valor de la deuda a cancelar, produciendo un impacto negativo de 4.692 miles de euros, recogido en el epígrafe "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable" dentro del resultado de explotación de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta. La formalización de la dación en pago está pendiente a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

#### 5. Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos

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

Los movimientos habidos en el primer semestre de 2017 comparados con los del ejercicio 2016 son los siguientes:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.865.713</b>	<b>2.967.815</b>
Dividendos recibidos	-	(60.000)
Participación en el resultado	(15.256)	(42.102)
<b>Saldo final</b>	<b>2.850.457</b>	<b>2.865.713</b>

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

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Inversión en asociadas	643.862	667.442
Inversión en acuerdos conjuntos	2.206.595	2.198.271
	<b>2.850.457</b>	<b>2.865.713</b>

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 15 miles de euros (una pérdida de 42 miles de euros en el ejercicio 2016), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Inversión en asociadas	(23.580)	(16.851)
Inversión en acuerdos conjuntos	8.324	(25.251)
	<b>(15.256)</b>	<b>(42.102)</b>

Tanto las sociedades asociadas como los acuerdos conjuntos del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa ni a 30 de junio de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

Las sociedades que presentan individualmente un valor razonable positivo a 30 de junio de 2017, con un importe global de 2.850 miles, de euros son: las sociedades asociadas Alboraya Marina Nova, S.L. y Masía de Montesano, S.L., y los acuerdos conjuntos Programas de Actuaciones Baleares, S.L. y Landscape Corsán, S.L.. A 31 de diciembre de 2016 estas mismas sociedades presentaban un valor razonable positivo por importe de 2.866 miles de euros.

#### 6. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30/06/2017		31/12/2016	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	2.507.254	-	3.079.594	-
Préstamos y cuentas a cobrar	3.071.776	8.636.005	3.059.774	8.620.643
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	116.434	326.550	147.127	261.788
	<b>5.695.464</b>	<b>8.962.555</b>	<b>6.286.495</b>	<b>8.882.431</b>

La disminución en los Activos financieros disponibles para la venta por un importe de 572 miles de euros se debe a la venta de participaciones de la sociedad Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L. Esta operación ha supuesto una pérdida de 72 miles de euros que se recoge en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada. Tras esta operación, el porcentaje de participación del Grupo en esta sociedad ha pasado a ser el 4,84% (anteriormente el 7,26%).

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

## 7. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30/06/2017	31/12/2016
Suelo	216.707.796	222.546.736
Promoción en curso	24.804.533	4.572.141
Promociones terminadas	7.048.868	8.013.277
Anticipos a proveedores	2.918.021	335.652
Otras	819.250	819.250
<b>Valor neto contable</b>	<b>252.298.468</b>	<b>236.287.056</b>

Los importes de esta tabla se presentan netos de correcciones valorativas.

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 12 (préstamos bilaterales promotor y suelo) y para el pago de una deuda con Hacienda Pública por aplazamientos de pago por distintos conceptos impositivos.

Del importe recogido en el epígrafe de suelo, 23.722 miles de euros, netos de deterioro, corresponden a suelos en los que se han puesto en marcha 7 promociones residenciales. Una vez que se inicien las obras, dicho coste se trasladará al epígrafe de promoción en curso donde se irán incorporando el resto de costes de los proyectos.

El coste de promoción en curso corresponde al coste de suelo y los gastos incurridos en la ejecución de cuatro promociones: Quabit Aguas Vivas y Las Cañas en Guadalajara, Quabit Sant Feliu en Barcelona y Quabit Las Lomas en Boadilla del Monte en Madrid.

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

El valor de los anticipos a proveedores es de 2.918 miles de euros y corresponde a los anticipos entregados para la señalización de compras de suelo. El importe de los compromisos pendientes asociados a esas operaciones es de 25.053 miles de euros.

El Valor neto contable de las existencias recoge correcciones valorativas considerando su valor de mercado. El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L. llevó a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2016. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

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

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

Durante el primer semestre de 2017 se han capitalizado 87 miles de euros de gastos financieros

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 presenta la siguiente composición:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Anticipo en promociones	6.162.337	1.981.233
Anticipo en venta de terrenos	360.746	282.346
Otros	37.344	37.398
	<b>6.560.427</b>	<b>2.300.977</b>

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 30 de junio de 2017 que ascienden a 53.972 miles de euros (35.695 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y los anticipos recibidos por los mismos ascienden a 6.523 miles de euros (2.264 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

## 8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Cientes, empresas vinculadas (Nota 20)	720	720
Cientes	9.166.756	7.205.967
Deudores varios	26.591.037	26.565.413
Cientes de dudoso cobro	7.984.614	7.987.079
Deterioro de cuentas a cobrar	(8.808.770)	(8.811.235)
	<b>34.934.357</b>	<b>32.947.944</b>

El incremento en la cifra de clientes deriva del aumento del saldo a cobrar por los contratos de compra de vivienda.



## 9. Contratos de construcción

No hay variaciones significativas en este epígrafe respecto de la información presentada en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

## 10. Patrimonio

### 10.1 Capital social y prima de emisión

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	30/06/2017		31/12/2016	
	Capital Social	Prima de emisión	Capital Social	Prima de emisión
Capital social escriturado	36.800.904	85.642.420	26.520.669	57.885.786
	<b>36.800.904</b>	<b>85.642.420</b>	<b>26.520.669</b>	<b>57.885.786</b>

Los movimientos de capital social escriturado y la prima de emisión durante el primer semestre del año 2017 han sido los siguientes:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	<b>53.041.338</b>	<b>0,50</b>	<b>26.520.669</b>	<b>57.885.786</b>
Ampliación de capital 14/03/2017	20.560.470	0,50	10.280.235	27.756.634
<b>Saldo a 30 de junio de 2017</b>	<b>73.601.808</b>	<b>0,50</b>	<b>36.800.904</b>	<b>85.642.420</b>

### Ampliación de capital 14 de marzo de 2017

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

- Aumento de capital por importe nominal de 10.280.235 euros y por un importe efectivo total de 38.036.869,50 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, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta de la Sociedad. El aumento de capital se ha desembolsado por aportaciones dinerarias, reconociéndose el derecho de suscripción preferente a los accionistas acreditados como tales.
- Procedimiento de aumento de capital: Se establecieron tres periodos: Periodo de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales, periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.
- El periodo de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales comenzó el 4 de febrero de 2017 y terminó el 20 de febrero de 2017.

El 21 de febrero se abrió el periodo de asignación de acciones adicionales que terminó el día 27 de febrero de 2017. Con fecha 27 de febrero de 2017 la Sociedad Dominante comunicó los resultados de suscripción correspondientes a estos dos primeros periodos:

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

La ampliación de capital se suscribió íntegramente en estos dos primeros periodos, no siendo necesaria la apertura del periodo de asignación discrecional.

La escritura de ampliación quedó inscrita en el Registro Mercantil el 14 de marzo de 2017 y las nuevas acciones iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia el día 20 de marzo de 2017.

Los costes asociados a la operación, 1.857 miles de euros, se han registrado minorando el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio neto consolidado.

### Participaciones significativas

La única participación superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2017, es la que ostenta D. Félix Abánades López directa e indirectamente a través de las sociedades Restablo Inversiones, S.L.U., Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción, S.A. El total de la participación directa e indirecta a 30 de junio de 2017 es del 21,23% sobre el capital social escriturado de la Sociedad Dominante. La única participación superior al 10% del capital social a 31 de diciembre de 2016 era también la de D. Félix Abánades López quien ostentaba, directa e indirectamente, un 20,51% del Capital social.

Los porcentajes de participación anteriores resultan de calcular el cociente entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a la fecha de referencia.

### Acciones propias

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

	Número de Acciones		
	Autocartera	Contrato de liquidez	Total Acciones
<b>Total acciones propias al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>24.200</b>	<b>126.523</b>	<b>150.723</b>
-Compras realizadas	1.290.736	436.030	1.726.766
-Ventas realizadas	-	(443.644)	(443.644)
<b>Total acciones propias al 30 de junio de 2017</b>	<b>1.314.936</b>	<b>118.909</b>	<b>1.433.845</b>

A 30 de junio de 2017, el coste de las acciones propias asciende a 2.885.911 euros (309.372 euros a 31 de diciembre de 2016). En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge, en el primer semestre de 2017, bajo el apartado "Operaciones de Autocartera" el coste neto de las compras y ventas realizadas por 2.576.539 euros y el beneficio de 14.757 euros, como resultado de valorar las ventas al valor medio de adquisición de acciones propias, considerando las adquiridas en años anteriores.

Las adquisiciones de autocartera se han realizado en los periodos en que el contrato de liquidez se encontraba en suspenso.

Como resultado de las distintas operaciones descritas en los párrafos anteriores, la Sociedad Dominante tiene, a 30 de junio de 2017, 118.909 títulos adscritos al contrato de liquidez y 1.314.936 acciones propias, estando el total,

1.433.875 títulos (equivalentes a 2.538 miles de euros según el valor de mercado al 30 de junio de 2017), por debajo, por tanto, del límite máximo establecido para la tenencia de acciones propias del 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

## 10.2 Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante asciende a 134.106 miles de euros a 30 de junio de 2017 (99.348 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

## 11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Se incluye a continuación el detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Deudas con partes vinculadas (Nota 20)	1.337.077	946.987
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.666.748	12.421.218
<b>Total</b>	<b><u>15.003.825</u></b>	<b><u>13.368.205</u></b>

A 30 de junio de 2017, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 1.317 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (Ver nota 20).

## 12. Recursos ajenos

### 12.1 Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito del Grupo a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>30/06/2017</u>		<u>31/12/2016</u>	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	164.683.905	13.657.912	176.314.416	13.784.206
Pólizas de crédito	8.399.830	-	3.645.022	-
Intereses	6.859.396	-	12.040.803	-
<b>Total</b>	<b><u>179.943.131</u></b>	<b><u>13.657.912</u></b>	<b><u>192.000.241</u></b>	<b><u>13.784.206</u></b>

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

### ***Movimientos de deuda bancaria en el primer semestre de 2017***

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance en el primer semestre de 2017:

<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>205.784.447</b>
Disposiciones	4.892.338
Amortizaciones de vencimientos	(7.708.197)
Cancelaciones por quitas de deuda	(10.319.911)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(738.470)
Intereses devengados	1.755.504
Ajustes pasivo a valor razonable	(64.668)
<b>Saldo a 30 de junio de 2017</b>	<b>193.601.043</b>

#### Disposiciones

Importes dispuestos de préstamos suelo y promotor y de la línea de financiación otorgada por fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P ("Avenue"). Las disposiciones de esta línea a 30 de junio de 2017 ascienden a 1.788 miles de euros.

#### Amortización de vencimientos

- 7,2 millones de euros de pago anticipado a SAREB asociado a la ampliación de capital realizada en marzo de 2017.
- 0,4 millones de euros por pago de intereses de deuda novada.
- 0,1 millones de euros de vencimientos asociados a una inversión inmobiliaria.

#### Cancelación por quitas de deuda

- 10,0 millones de euros de capital e intereses de SAREB correspondientes al pago anticipado citado anteriormente.
- 0,3 millones de euros asociadas a acuerdos comerciales y renegociación de deuda.

#### Cancelación por ventas y daciones en pago

- 0,7 millones de euros por deuda asociada a venta de stock del primer semestre y dación en pago para cancelación de deuda con una entidad financiera.

#### Intereses devengados

- 1,8 millones de euros. Registro de intereses devengados en el primer semestre. El devengo de intereses se registra con independencia de que esté prevista su cancelación mediante quitas futuras.

#### Ajuste pasivo a valor razonable

Ajuste correspondiente a deuda con limitación de recurso.

#### **Estructura de deuda bancaria a 30 de junio de 2017**

La estructura de la deuda bancaria a 30 de junio de 2017, por importe de 193,6 millones de euros, es la siguiente:

- Deuda por importe de 30,6 millones de euros, correspondiente a 4 entidades, tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso, por los que Grupo Quabit puede cancelar la deuda entregando los activos que la garantizan. El valor neto contable de los activos que garantizan esta deuda (existencias, fundamentalmente) es de 42,2 millones de euros.

Actualmente, el Grupo está en proceso de cancelación de deuda de tres de estas entidades mediante la entrega de activos.

En cuanto a la entidad restante, se están negociando nuevas condiciones que, manteniendo la limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos que la garantizan, teniendo en cuenta el comportamiento favorable que está teniendo el sector en la actualidad.

- Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por importe de 141,4 millones de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 94,6 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos. En la siguiente tabla se recoge el calendario de pagos ordinarios:

<b>Vencimiento</b>	<b>Amortización (miles de €)</b>
31 de julio 2017	
31 de julio 2018	1.909
31 de julio 2019	7.000
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	60.659
<b>TOTAL</b>	<b>94.568</b>

La Sociedad Dominante deberá destinar a la amortización anticipada de dicha deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Durante el año 2017 se ha realizado un pago anticipado asociado a la ampliación de capital descrita en la Nota 10.1.

- Para deuda con tres entidades por importe de 6,7 millones de euros se ha fijado también un calendario de pagos que recoge descuentos por importe de 1,0 millones de euros que se irán consolidando en el momento en que se atiendan los pagos.
- Deuda por importe de 14,9 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado y promociones en curso, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan. En el caso del stock de producto terminado esta venta se hará sobre la base de unos precios de venta acordados que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aún cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.

#### **Vencimientos de deuda bancaria**

A continuación se desglosa el vencimiento de la deuda, teniendo en consideración su estructura explicada en el apartado anterior.

(En miles de euros)	Años de vencimiento				Total
	2017	2018	2019	2020 y posterior	
Deuda con limitación de recurso	30.606	-	-	-	<b>30.606</b>
Quitas asociadas a calendario de pagos	124	1.241	3.599	42.910	<b>47.874</b>
Deuda a cancelar por la venta de los activos	4.976	7.748	2.145	-	<b>14.869</b>
Deuda a pagar con desembolso en efectivo	1.052	2.632	7.612	88.956	<b>100.252</b>
<b>TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>	<b>36.758</b>	<b>11.621</b>	<b>13.356</b>	<b>131.866</b>	<b>193.601</b>

En el caso de deuda a cancelar por la venta de activos la fecha de vencimiento en la tabla anterior es la fecha prevista de entrega de las promociones financiadas (o del stock, en su caso).

Los vencimientos posteriores a 2020 (y las quitas asociadas) se concentran en el año 2022, con unos vencimientos de 60.659 miles de euros.

#### **Información adicional sobre deuda bancaria**

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

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

El 28 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de línea de crédito de hasta 60 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue.

Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% del importe de adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por Quabit.
- Las disposiciones deberán realizarse en el primer año de vigencia del contrato, contemplándose la devolución de los fondos dispuestos al vencimiento, a los 4 años, de la línea de crédito, y la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la citada línea de crédito hasta los ochenta y cinco millones de euros (85.000.000 €).
- Para cada uno de los proyectos que se financien se constituirá una sociedad participada indirectamente por Quabit al 100%. Las participaciones en esa Sociedad serán la garantía de los préstamos quedando libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.
- Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 16% anual sobre el importe dispuesto, pudiendo pagarse al vencimiento del crédito.
- Las sociedades podrán realizar financiación bancaria sobre los suelos adquiridos a tipos de mercado hipotecario, lo que reduciría considerablemente el coste de la financiación, y podría aumentar considerablemente la capacidad de financiación del acuerdo.
- Warrants: Se han concedido a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, warrants sobre acciones de Quabit que le permitirán alcanzar hasta un 6% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 €/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 €/acción. La utilización de los diferentes tramos de warrants está condicionada al importe dispuesto de la línea. A 30 de junio de 2017 el importe dispuesto de esta línea asciende a 1.788 miles de euros y no se han alcanzado los importes de disposiciones

que permiten la ejecución de los warrants.

### 12.3 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30/06/2017		31/12/2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con partes vinculadas: Otros créditos (Nota 20)	420.034	167.247	381.221	858.193
Créditos de terceros	292.873	-	93.446	-
Depósitos y fianzas	2.472.434	56.022	2.472.434	62.403
<b>Total</b>	<b>3.185.341</b>	<b>223.269</b>	<b>2.947.101</b>	<b>920.596</b>

La principal variación se produce en el pasivo no corriente con partes vinculadas, por la cancelación de una deuda asociada a la adquisición de suelo en Guadalajara (ver Nota 20).

### 13. Administraciones públicas

Se detallan a continuación los saldos con Administraciones públicas a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

Deudor	30/06/2017	31/12/2016
Impuesto sobre las ganancias	2.809	9.484
IVA	2.527.955	64.956
Retenciones	79	76
Otros conceptos	77.900	75.854
	<b>2.608.743</b>	<b>150.370</b>

  

Acreedor	30/06/2017	31/12/2016
Impuesto sobre las ganancias	300.414	692.498
IVA	2.673.689	6.102.464
Seguros sociales	48.729	44.453
Retenciones	89.626	105.524
	<b>3.112.458</b>	<b>6.944.939</b>

El incremento en el saldo deudor de IVA es consecuencia del IVA soportado por las operaciones de compra de suelo.

El saldo acreedor por Impuesto sobre las ganancias corresponde al saldo vivo del importe aplazado del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de una sociedad absorbida por la Sociedad Dominante en el año 2008. El saldo acreedor de IVA incluía a 31 de diciembre de 2016 un importe de 5.770 miles de euros correspondiente a aplazamientos de cuotas de años anteriores. El saldo a 30 de junio de 2017 es de 2.528 miles de euros. El calendario de pagos establecido en el expediente de concesión contempla la cancelación de esta deuda al final del año 2017.

La reducción en el saldo con Administraciones públicas acreedoras corresponde, fundamentalmente, a la reducción del importe pendiente de pago en concepto de impuestos aplazados como consecuencia de los pagos realizados en el año 2017, siguiendo el calendario de los aplazamientos concedidos.

## 14. Impuestos diferidos

### 14.1 Pasivos por impuestos diferidos

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el importe de los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron de los ejercicios 2006 y 2008 y que se generaron como consecuencia de asignar a los activos de los dos subgrupos adquiridos las plusvalías pagadas por la Sociedad Dominante. La disminución de los pasivos por impuestos diferidos se debe, principalmente, a la cancelación de los mismos como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar en el período y al registro de la cancelación de la provisión de deterioro de las existencias a las que se asignaron dichas plusvalías.

### 14.2 Activos por impuestos diferidos

Del saldo de activos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2017, 31,8 millones de euros corresponden a créditos fiscales. De dicho importe 30 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante.

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

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de la Sociedad Dominante.

<i>Importes en millones de euros</i>	<b>31.12.2016</b>
Bases imponibles negativas del Grupo fiscal, pendientes de compensar	514
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	211
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	8
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	67
<b>Total</b>	<b>800</b>

El potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 200 millones de euros, de los cuales el Grupo tiene reconocidos en su activo un importe de 31,8 millones de euros.

## 15. Provisiones para riesgos y gastos y otros pasivos corrientes

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, según su naturaleza, es el siguiente:

	<b>30/06/2017</b>		<b>31/12/2016</b>	
	<b>Otros Pasivos Corriente</b>	<b>Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente</b>	<b>Otros Pasivos Corriente</b>	<b>Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente</b>
<b>Según su naturaleza:</b>				
Provisión de litigios y responsabilidades	1.633.789	1.549.810	1.659.051	1.673.590
Provisión para otros pasivos	3.504.244	-	2.997.744	-
	<b>5.138.033</b>	<b>1.549.810</b>	<b>4.656.795</b>	<b>1.673.590</b>



### 15.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

El movimiento habido a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe de “Provisiones de litigios y responsabilidades” ha sido el siguiente:

	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>2.208.243</b>	<b>3.720.082</b>
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	302.901	-
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(830.369)	(29.000)
Trasposos	419.899	(419.899)
Aplicaciones	(441.623)	(1.597.593)
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.659.051</b>	<b>1.673.590</b>
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	-	-
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	-	-
Trasposos	-	-
Aplicaciones	(25.262)	(123.780)
<b>Al 30 de junio de 2017</b>	<b>1.633.789</b>	<b>1.549.810</b>

El importe provisionado a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el Grupo en distintos proyectos.

### 15.2 Provisión para otros pasivos

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

Adicionalmente, a 30 de junio de 2017 recoge, por un importe de 427 miles de euros, el efecto negativo previsto en resultados como consecuencia del compromiso de transmisión de participaciones del Grupo en la sociedad Mediterránea de Actuaciones Integradas. Dicho compromiso está pendiente de ejecución a la fecha de formalización de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

## 16. Garantías

Al 30 de junio de 2017 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 17.103 miles de euros (9.345 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). De este importe, 4.172 miles de euros corresponden a avales entregados por las cantidades recibidas a cuenta de los compradores de viviendas.

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

	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	4.418.116	4.418.116
Garantías prestadas a terceros	4.897.500	8.738.800
	<b>9.315.616</b>	<b>13.156.916</b>

De las garantías prestadas a 30 de junio de 2017 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 3.878 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (3.878 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) y 540 miles de euros (540 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) a empresas asociadas y acuerdos

conjuntos. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 716 miles de euros (716 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

## 17. Ingresos y Gastos de Explotación

### a) Importe neto de la cifra de negocio

Se incluye a continuación el detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 30 de junio de 2017 y de 2016:

	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
Venta de suelos	2.164.003	-
Venta de edificaciones	464.100	20.872.351
Alquiler de inmuebles	190.134	196.710
Prestación de servicios	-	3.777
	<b>2.818.237</b>	<b>21.072.838</b>

12.073 miles de euros de las ventas de edificaciones del año 2016 correspondían a venta para cancelación de deuda con una entidad financiera. En el año 2017 no hay operaciones de este tipo.

### b) Otros ingresos de explotación

En este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada se recoge, principalmente, el importe de las quitas aplicadas en ejecución de los acuerdos con entidades financieras, bien sea por aplicación de la parte correspondiente a los calendarios de vencimientos o, por la quita asociada a venta de activos.

### c) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" del Grupo a 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
Arrendamientos	199.726	219.972
Servicios profesionales	1.016.269	598.035
Otros servicios profesionales	250.494	359.679
Publicidad y Propaganda	430.635	414.967
Otros tributos	1.731.232	593.827
Reparaciones y mantenimiento	45.152	82.004
Primas de seguros	180.612	180.176
Suministros	55.657	61.321
Otros	1.058.494	254.219
	<b>4.968.271</b>	<b>2.764.200</b>

### d) Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
Sueldos y salarios	1.267.213	903.868
Seguridad Social a cargo de la empresa	233.418	197.037
Retribuciones al Consejo de Administración (nota 20)	920.508	420.000
Otros gastos sociales	32.356	83.441
	<b>2.453.495</b>	<b>1.604.346</b>

## 18. Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros disminuyen en 2.548 miles de euros respecto del primer semestre de 2016, debido a que el saldo del ejercicio anterior incluía los ingresos procedentes de la compra de un préstamo concedido a la sociedad dependiente Residencial Nuevo Levante, S.L. por parte del otro socio, Esta operación supuso el reconocimiento de un ingreso financiero de 2.728 miles de euros. Los ingresos financieros a 30 de junio de 2017 incluyen principalmente los importes procedentes de la activación de gastos financieros relacionados con las promociones en curso.

Los gastos financieros disminuyen en 606 miles de euros en relación con el primer semestre de 2016, como consecuencia de la reducción del endeudamiento bancario.

## 19. Ganancias por acción

### (a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 10.1).

	30/06/2017	30/06/2016
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(3.521.973)	(3.297.800)
Número medio ponderado de acciones en circulación	64.090.608	50.431.092
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>(0,055)</b>	<b>(0,065)</b>

### (b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Ni a 30 de junio de 2017 ni a 30 de junio de 2016 existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

## 20. Saldos y transacciones con partes vinculadas

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, este último se reserva la plena competencia para la aprobación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de las operaciones que la Sociedad Dominante o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. Sólo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes:

1º que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,

2º que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y

3º que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.

Los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en esta nota.

**SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2017**

	<b>Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>Acuerdos Conjuntos y UTE's</b>	<b>Asociadas</b>	<b>Personal Clave</b>	<b>Total</b>
<b>ACTIVO</b>					
Activos financieros no corrientes (Nota 6)	3.101.600	-	-	-	<b>3.101.600</b>
Activos financieros corrientes (Nota 6)	4.721	48.960.763	8.438.524	-	<b>57.404.008</b>
Deudores comerciales (Nota 8)	720	-	-	-	<b>720</b>
	<b>3.107.041</b>	<b>48.960.763</b>	<b>8.438.524</b>	-	<b>60.506.328</b>
<b>PASIVO</b>					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 12.3)	167.247	-	-	-	<b>167.247</b>
Pasivos financieros corrientes (Nota 12.3)	107.281	1.027	77.500	234.226	<b>420.034</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	1.317.077	-	-	20.000	<b>1.337.077</b>
	<b>1.591.605</b>	<b>1.027</b>	<b>77.500</b>	<b>254.226</b>	<b>1.924.358</b>

**SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	<b>Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>Acuerdos Conjuntos y UTE's</b>	<b>Asociadas</b>	<b>Personal Clave</b>	<b>Total</b>
<b>ACTIVO</b>					
Activos financieros no corrientes (Nota 6)	3.089.596	-	-	-	<b>3.089.596</b>
Activos financieros corrientes (Nota 6)	0	48.965.925	8.436.444	-	<b>57.402.369</b>
Deudores comerciales (Nota 8)	720	-	-	-	<b>720</b>
	<b>3.090.316</b>	<b>48.965.925</b>	<b>8.436.444</b>	-	<b>60.492.685</b>
<b>PASIVO</b>					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 12.3)	858.193	-	-	-	<b>858.193</b>
Pasivos financieros corrientes (Nota 12.3)	107.281	1.028	-	272.912	<b>381.221</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	808.269	-	-	138.718	<b>946.987</b>
	<b>1.773.743</b>	<b>1.028</b>	-	<b>411.630</b>	<b>2.186.401</b>

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

**30 DE JUNIO DE 2017**

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	7.654.529	-	-	24.600	<b>7.679.129</b>
<i>Aprovisionamientos</i>	7.507.772	-	-	-	<b>7.507.772</b>
<i>Otros gastos de explotación (Nota 17)</i>	115.104	-	-	24.600	<b>139.704</b>
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	31.653	-	-	-	<b>31.653</b>
Gastos financieros (Nota 18)	6.279	-	-	-	<b>6.279</b>
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (*)	-	-	-	920.508	<b>920.508</b>
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	551.655	<b>551.655</b>

(\*) Este importe incluye 200 miles de euros de periodificación de retribución variable por objetivos, que se evalúa anualmente.

**30 DE JUNIO DE 2016**

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.015.079	-	-	75.800	<b>1.090.878</b>
<i>Aprovisionamientos</i>	841.806	-	-	-	<b>841.806</b>
<i>Otros gastos de explotación (Nota 17)</i>	173.272	-	-	75.800	<b>249.072</b>
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	460.000	<b>460.000</b>
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	286.712	<b>286.712</b>

### **Saldos con partes vinculadas**

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes nominales, antes de considerar correcciones por deterioro. Las principales variaciones son las siguientes:

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

##### *Pasivos financieros no corrientes:*

La reducción deriva de la cancelación de deuda asociada a un suelo en el que actualmente se está desarrollando una promoción.

##### *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:*

Incremento derivado de las facturas pendientes de pago, correspondiente, fundamentalmente, a obras de edificación desarrolladas por Rayet Construcción, S.A.

### **Transacciones con partes vinculadas año 2017**

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

- Aprovisionamientos: Corresponde al coste de adquisición de dos suelos en Alovera (Guadalajara), a la facturación por certificaciones de obras de edificación en 2 promociones y a trabajos de reformas en viviendas o casetas de venta.
- Otros gastos de explotación: Corresponde a servicios informáticos, de publicidad y limpieza de oficinas prestados por empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

#### Personal clave de Dirección

- Otros gastos de explotación: Servicios prestados por una sociedad vinculada a uno de los directivos de la Sociedad Dominante.

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

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

- 2 contratos de ejecución de obra con suministro de materiales para la construcción de dos edificaciones en Guadalajara: un edificio de 116 viviendas en altura y 24 viviendas unifamiliares en línea. El importe del presupuesto total de estas dos obras asciende a 12.508 miles de euros, del que están facturados 4.342 miles de euros (de ellos, 3.541 miles de euros en el año 2017) y, por tanto, quedan pendientes de ejecución obras por importe de 8.166 miles de euros.
- Varios contratos de prestación de servicios de informática y limpieza de oficinas por un importe anual total de 186 miles de euros.

## **21. Contingencias**

No se han producido variaciones significativas en relación con las contingencias comentadas en la Nota 29 de las Cuentas Anuales Consolidadas.



## 22. Hechos posteriores

### Ampliación de capital liberada contra reservas

La Junta General de Accionistas de la sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2017 adoptó, entre otros acuerdos, aumentar el capital social con cargo a reservas, mediante la emisión y puesta en circulación de acciones de la misma clase y serie, para su asignación gratuita a los accionistas de la Sociedad Dominante en la proporción de una acción gratuita por cada 20, con un máximo de 3.680.090 nuevas acciones a emitir. Tras el periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita (del 5 al 19 de julio, ambos incluidos), el número total de acciones asignadas ha sido de 3.677.871, lo que supone un aumento de capital social de 1.838.935,5 euros. El acuerdo del aumento ha sido elevado a público el día 27 de julio de 2017. Actualmente se están realizando los trámites para la admisión a cotización de las nuevas acciones, hecho que se prevé que se producirá a principios del mes de septiembre.

### Participaciones significativas

El 14 de julio de 2017 D. Félix Abánades López remitió a la CNMV una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones por la que ha informado de la venta de 200.000 acciones poseídas de manera indirecta a través de la sociedad Rayet Construcción. Tras esta comunicación la participación de D. Félix Abánades pasa a ser el 20,95%.

### Cancelación del contrato de liquidez

El 10 de julio de 2017 Quabit ha publicado un Hecho Relevante en el que notifica la resolución del contrato de liquidez firmado con Renta4 Banco, S.A., por acuerdo entre las partes.

### Compras de suelo

Durante el mes de julio de 2017 se han realizado las siguientes operaciones de compra de suelo:

- Por un lado, se ha señalado la compra de un suelo finalista en Guadalajara con 7.278 metros cuadrados de edificabilidad y capacidad para edificar 70 viviendas.
- Por otro lado, se ha firmado la escritura de compra de dos de los suelos señalizados a 30 de junio de 2017, cuyas cantidades entregadas a cuenta se recogen en la partida de anticipos del epígrafe de "Existencias" (Nota 7) por un importe de 903 miles de euros y cuyos compromisos pendientes totalizaban 12.922 miles de euros.

### Transmisión de acciones de autocartera

En julio de 2017 la Sociedad Dominante ha transmitido la titularidad de 1.111.111 acciones propias a Inmobiliaria Guadalmedina, S.A. (IGSA) en cumplimiento del acuerdo para pago de deuda formalizado con dicha sociedad en agosto de 2016. La entrega se hace en concepto de dación para pago de la cantidad de 2.500.000 euros.

**Anexo I**

**Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación**

<b>Denominación Social</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Participación Directa</b>	<b>Participación Indirecta</b>	<b>Supuesto por el que consolida</b>	<b>Sociedad titular de la Participada</b>
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,56%		a	(i)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Valencia	100,00%		a	(i)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%		a	(i)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	97,16%		a	(i)
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Assets, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iii)

**Supuesto por el que consolida:**

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

**Actividad:**

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

**Sociedad titular de la participación**

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ii) Quabit Quality Home, S.L.U.
- (iii) Global Quabit, S.L.U.

## Anexo II

### Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

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

(\*\*) Sociedad en proceso de liquidación

#### Supuesto por el que consolida:

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

#### Sociedad titular de la participación:

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

#### Actividad:

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

#### Auditor:

C No auditado por no estar obligado a ello.

#### Cotización en Bolsa

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa

## Anexo III

### Acuerdos conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	50,00%	a
Landscape Gestión Activos, S.L. (*)	Madrid	50,00%	a
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	a
Programas Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	50,00%	a

(\*) Sociedad en fase de liquidación.

#### Supuesto por el que consolida:

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

#### Actividad

La actividad de los acuerdos conjuntos es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

#### Cotización en Bolsa:

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

## Anexo IV

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

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,10%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Egumar Gestión, S.L., Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos

(\*) Los socios aprobaron disolver la UTE Los Valles el 6 de marzo de 2014. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios condensados consolidados la UTE está en proceso de liquidación.