

NOTA SOBRE LAS ACCIONES



ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE 15.779.519 ACCIONES POR UN IMPORTE  
EFECTIVO TOTAL DE 31.559.040 EUROS

**14 de diciembre 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 14 de diciembre 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

I.	NOTA DE SÍNTESIS .....	1
II.	FACTORES DE RIESGO .....	22
III.	NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004) .....	29
PUNTO 1.	PERSONAS RESPONSABLES .....	29
PUNTO 2.	FACTORES DE RIESGO .....	29
PUNTO 3.	INFORMACIÓN ESENCIAL.....	30
PUNTO 4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN .....	38
PUNTO 5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN .....	64
PUNTO 6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN .....	69
PUNTO 7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES .....	71
PUNTO 8.	GASTOS DE LA ADMISIÓN .....	71
PUNTO 9.	DILUCIÓN .....	72
PUNTO 10.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	73
PUNTO 11.	ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO .....	74
PUNTO 12.	DOCUMENTACIÓN INCORPORADA POR REFERENCIA .....	101

## 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., 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 calle Poeta Joan Maragall (antes 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 carácter de las</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 y se resume en los siguientes apartados:

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.

- **Desarrollo de suelo:** Adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta.
- **Promoción inmobiliaria:** Desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente viviendas de primera residencia.
- **Gestión de patrimonio:** 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.

En la siguiente tabla se detalla la composición de la cifra de negocio de las distintas líneas de actividad en el año 2016 y a 30 de septiembre de 2017.

Cifra de negocios por línea de negocio	30/09/2017 (1) (No auditado)		31/12/2016 (2) (Auditado)	
	(Miles de euros)	%	(Miles de euros)	%
Gestión de suelo	2.242	74,9%	3.680	11,2%
Promoción Residencial	464	15,5%	28.693	87,6%
Patrimonio en Explotación	286	9,6%	389	1,2%
Otros	0	0,0%	11	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>2.992</b>	<b>100,0%</b>	<b>32.773</b>	<b>100,0%</b>

(1) Se corresponde a un periodo de 9 meses.

(2) Se corresponde a un periodo de 12 meses.

#### Evolución del negocio en el año 2017

Durante el año 2017, el Grupo QUABIT ha intensificado su esfuerzo inversor con la adquisición de suelo y el lanzamiento de nuevas promociones dentro del mercado residencial.

Hasta 30 de septiembre de 2017, el Grupo QUABIT ha cerrado adquisiciones de suelo de uso residencial con una edificabilidad de 467.831 m<sup>2</sup>t, por un importe de inversión de 149,6 millones de euros. Tras estas operaciones, el Grupo QUABIT gestiona, a 30 de septiembre de 2017, 935.908 m<sup>2</sup>t de edificabilidad que permiten el desarrollo de 6.720 viviendas.

Asimismo, el Grupo QUABIT ha puesto en marcha 13 nuevas promociones por un total de 1.353 viviendas, por lo que la cartera comercial actual es de 1.655 viviendas y el importe estimado de facturación es de 347 millones de euros, con una cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) de 345 viviendas, por un importe total de venta de 74 millones de euros.

Este esfuerzo inversor no se ha materializado todavía en la Cuenta de Resultados dado que el beneficio de los proyectos se recogerá contablemente en el momento de la entrega de las viviendas. El Grupo QUABIT ofrece unas pérdidas netas de 7.647 miles de euros (mejora del 2,3% en relación con el mismo periodo de 2016) pero, hasta que se materialicen los beneficios asociados a la entrega de promociones, puede obtener resultados positivos por la activación de créditos fiscales (168 millones de euros no recogidos en Balance) y el progresivo registro de quitas de deuda (49 millones de euros).

La financiación de los costes de promoción se realiza a través de préstamos promotor. Los desembolsos asociados a compras de suelo se han financiado a través de:

- Aplicación parcial de los fondos procedentes del aumento de capital realizado en el primer trimestre de 2017 con aportaciones dinerarias por un importe de 38 millones de euros. El aumento de capital se suscribió con sobredemanda y las nuevas acciones comenzaron a

		<p>cotizar en las Bolsas de Madrid y Valencia el 20 de marzo de 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondos procedentes de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros para compra de suelo, firmada con fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. en diciembre de 2016 (con un tipo de interés fijo del 16%).</li> <li>• Fondos procedentes de la segunda operación de financiación suscrita el 1 de diciembre de 2017 por importe de hasta 40 millones de euros para la compra de suelo, concedidos por fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P., que se instrumentaliza de la siguiente forma: (i) una toma de participación de Avenue Europe International Management, L.P. en la sociedad vehículo a través de la cual van a instrumentalizarse indirectamente el desarrollo de los suelos que se adquirirán en Málaga, Menorca y en el Corredor de Henares, mediante la adquisición del 9,99% en el capital social de dicha sociedad, y cuya participación restante del 90,01% será titularidad de QUABIT; (ii) la concesión a la sociedad vehículo de un préstamo participativo, y (iii) la concesión de dos préstamos y un crédito (cuyo periodo de disposición es hasta el 1 de junio de 2018) a la filial íntegramente participada por la sociedad vehículo, a través de la cual se va a llevar a cabo directamente el mencionado desarrollo de los suelos (el tipo de interés fijo de dicha financiación es del 12%).</li> <li>• Los Aumentos de Capital, con los que se aportan parte de los suelos financiados con los fondos procedentes de la segunda operación de financiación.</li> <li>• Aplicación parcial de los fondos procedentes del préstamo de 15 millones de euros concedido por fondos gestionados por Alpin Equities en octubre de 2017 (con un tipo de interés fijo del 16%). A fecha de la presente Nota sobre las Acciones, QUABIT ha destinado el importe del préstamo a cubrir necesidades de activo circulante y operativas de QUABIT y de las sociedades vehículo participadas por éste, consistentes en inversiones para el desarrollo de los suelos y el abono de gastos estructurales del Grupo QUABIT.</li> </ul> <p>La deuda financiera bruta aumenta un 6,6% en relación con la prevista el 31 de diciembre de 2016. Este aumento neto tiene 2 componentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Por un lado, se ha incrementado la deuda por las disposiciones de la financiación otorgada por Avenue Europe International Management, L.P. y de los préstamos promotor por un importe total de 29,6 millones de euros. La cancelación de esta deuda se irá acompañando con las ventas de las viviendas.</li> <li>• Por otro lado, se está reduciendo la deuda financiera preexistente a través de desembolsos que llevan aparejados quitas de deuda y cancelación de deuda asociada a activos vendidos.</li> </ul> <p>Se mantiene la política de retribución al accionista iniciada en el año 2016. En la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017 se acordó la retribución mediante un aumento de capital liberado contra reservas en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 acciones.</p> <p>Por último, el Grupo QUABIT ha reforzado durante el año su estructura organizativa para afrontar el salto cualitativo que supone la etapa de crecimiento que afronta. Para ello se han abierto nuevas delegaciones y se han incorporado trabajadores en todas las áreas de actividad, con un incremento del 42% en la plantilla.</p>
<p><b>B.4</b></p>	<p><i>Descripción de las tendencias recientes más significativas.</i></p>	<p><b>Tendencias del mercado</b></p> <p>Tras 7 años de la mayor crisis inmobiliaria en España, la estabilización llegó en 2014 y los años 2015 y 2016 fueron los del impulso definitivo del mercado. Tal y como apuntan los principales indicadores del sector, esta tendencia de recuperación se ha reafirmado en 2017 apoyándose en el empuje de la demanda y en el regreso a la promoción residencial.</p>

	<p>El buen tono del mercado inmobiliario en el primer semestre del año confirma las expectativas de crecimiento para 2017. La venta de viviendas consolida su crecimiento con un 15,5% interanual en el primer semestre de 2017.</p> <p>En el primer semestre de 2017 se produce un incremento en las transacciones de venta de viviendas: según los datos del Consejo General del Notariado, en los primeros 6 meses del año se vendieron casi 265.000 viviendas, un 15,5% más que en el primer semestre de 2016.</p> <p>Nuevo recorte de los tipos de interés hipotecarios. Los costes de financiación volvieron a marcar un mínimo histórico en julio de 2017, de tal forma que el tipo de los préstamos libres para la adquisición de vivienda de hogares se situó en el 2,2%. Las nuevas operaciones de crédito de los hogares para adquisición de vivienda, según los datos proporcionados por el Banco de España, crecieron en el mes de julio de 2017 un 21,0% interanual.</p> <p>Tendencia creciente en el inicio de viviendas. En los primeros 5 meses del año se han visado casi 32.600 viviendas, y el ritmo de crecimiento de la primera parte de 2017 hace viable que se alcancen las expectativas de más de 75.000 visados a lo largo de 2017.</p> <p><b>Tendencias de la Sociedad</b></p> <p>En el entorno de mercado favorable actual, la Sociedad retomó su actividad inversora en el año 2015, y la ha continuado en 2016 y 2017, durante los que ha formalizado compras de suelos por un importe de 156,3 millones de euros hasta el 30 de septiembre de 2017 (de los cuales 6,7 millones fueron durante 2016 y 149,6 millones durante 2017). Dicho importe se refiere a adquisiciones de suelos comprometidas contractualmente, no estando todas ellas completamente ejecutadas ni desembolsadas. Con ello, QUABIT gestiona actualmente suelo que permite el desarrollo de 6.720 viviendas. En 2016, se pusieron en marcha 5 promociones para edificar 302 viviendas y, a 30 de septiembre de 2017, el número de promociones en distintas fases de ejecución ha aumentado hasta 18, con un total de 1.655 viviendas de diferentes tipologías. Todo ello tras haber reestructurado su deuda bancaria en el año 2015, de forma que se reforzó la situación patrimonial y los calendarios de vencimientos quedaron acompasados con la generación de caja en el desarrollo de su actividad.</p> <p>El potencial de inversión se ha reforzado con la firma de 2 operaciones de financiación con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. La primera fue suscrita el 28 de diciembre de 2016, consistente en una línea de crédito por importe de hasta 60 millones de euros, y la segunda el 1 de diciembre de 2017, por importe de hasta 40 millones de euros, consistente en (i) una toma de participación de Avenue Europe International Management, L.P. en la sociedad vehículo a través de la cual van a instrumentalizarse indirectamente el desarrollo de los suelos que se adquirirán en Málaga, Menorca y en el Corredor de Henares, mediante la adquisición del 9,99% en el capital social de dicha sociedad, y cuya participación restante del 90,01% será titularidad de QUABIT; (ii) la concesión a la sociedad vehículo de un préstamo participativo, y (iii) la concesión de dos préstamos y un crédito (cuyo periodo de disposición es hasta el 1 de junio de 2018) a la filial íntegramente participada por la sociedad vehículo, a través de la cual se va a llevar a cabo directamente el mencionado desarrollo de los suelos.</p> <p>La finalidad de la primera operación de financiación es la adquisición de suelos urbanos de uso residencial, preferentemente en Madrid y alrededores, Málaga, y la financiación de la adquisición de los suelos objeto de la aportación del Aumento Sankar. La finalidad de la segunda operación de financiación es la financiación parcial de la adquisición de determinados suelos en Menorca, Mijas (Málaga) y el Corredor del Henares (Guadalajara), entre los que se incluyen los suelos relativos a los Aumentos Ondobide y Grupo Rayet, tal y como se describen a continuación.</p> <p>Las disposiciones de la línea de crédito correspondiente a la primera operación de financiación pondrán a disposición del Grupo QUABIT, el 70% del importe de las adquisiciones de suelo descritas en el párrafo anterior. El 30% restante del importe de los activos adquiridos mediante los fondos provenientes de la primera operación de financiación, será financiado por la Sociedad con recursos propios, a excepción del citado porcentaje de los suelos relativos al Aumento Sankar (que fue adquirido por QUABIT como desembolso del Aumento Sankar), y del mismo porcentaje de los</p>
--	---

restantes suelos de Málaga (que será previsiblemente satisfecho mediante la formalización de los acuerdos de aumento de capital acordados en los puntos quinto y sexto de la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017). Dichas 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.

La segunda operación de financiación descrita anteriormente, sumando los fondos de los préstamos y el crédito a la sociedad directamente participada por la sociedad vehículo, con los fondos provenientes de la toma de participación de Avenue Europe International Management, L.P. en la sociedad vehículo y el préstamo participativo, financiarán el 70% del importe de las adquisiciones de los suelos en Menorca (únicamente los suelos residenciales, excluyendo por tanto los suelos de uso hotelero, cuyo proindiviso del 70% será adquirido mediante fondos propios o financiación ajena distinta de las dos operaciones de financiación suscritas con Avenue Europe International Management, L.P.) y Mijas (Málaga) y el 30% del importe de las adquisiciones de los suelos en el Corredor de Henares. El 30% del importe de las adquisiciones de los suelos de Menorca (tanto los de uso residencial como los de uso hotelero) será aportado directamente a la Sociedad como aportación no dineraria para la suscripción de los aumentos de capital aprobados por la Junta General de Accionistas del 15 de noviembre de 2017 y el 30% del importe de las adquisiciones de los suelos de Mijas (Málaga) y el 70% del importe de las adquisiciones de los suelos del Corredor de Henares (Guadalajara) han sido aportados en virtud de los Aumentos Ondobide y Grupo Rayet, respectivamente.

En las tablas incluidas a continuación se recogen las operaciones de compra de suelo firmadas en el año 2017, así como las disposiciones que se han realizado de las operaciones de financiación firmadas con Avenue en los años 2016 y 2017 y las disposiciones previstas para las transmisiones de suelo pendientes de formalizar. Todas las operaciones han sido formalizadas mediante contratos de compraventa, si bien no todas están consolidadas en la cartera de suelo, en la medida en que no se haya firmado la escritura de transmisión de la propiedad a la fecha de aprobación de la presente Nota sobre las Acciones. La primera tabla muestra los suelos en cartera a la fecha de la Nota sobre las Acciones que son en la actualidad propiedad de QUABIT y la segunda tabla muestra los compromisos a la fecha de la Nota sobre las Acciones, suelos que han sido objeto de contratos de compraventa, debidamente firmados, pero cuya propiedad no ha sido adquirida a fecha de la presente Nota sobre las Acciones por QUABIT. Asimismo, en relación con la financiación de dichas operaciones, en la primera tabla se hace referencia a la manera en que éstas han sido financiadas y en la segunda tabla se recoge cómo está previsto que se financien las operaciones previstas.

**A) Suelos incorporados a la cartera de QUABIT a fecha de la Nota sobre las Acciones**  
(datos en euros (€))

Concepto	Importe de transmisión	Aport. no dineraria	Recursos Propios (1)	Avenue I 60M (2)	Avenue II 40M (3)	Total
Suelos incorporados en cartera hasta 30/09/17	32.263.174	-	12.405.234	19.857.940	-	32.263.174
Comprometidos a 30/09/17 e incorporados en los Aumentos de Capital	65.513.998	31.559.040	-	8.401.330	25.553.630	65.513.998
Suelos comprometidos con posterioridad a 30/09/17 e incorporados a la fecha de la Nota sobre las Acciones	215.350	-	64.605	150.745	-	215.350

<b>Total adquisiciones en 2017 a fecha de la Nota Sobre las Acciones</b>		<b>97.992.522</b>	<b>31.559.040</b>	<b>12.469.839</b>	<b>28.410.015</b>	<b>25.553.630</b>	<b>97.992.522</b>
Gastos de las operaciones de adquisición de los activos relativos a los Aumentos de Capital					2.050.886	6.830.444	
Gastos de las demás operaciones no objeto de la presente Nota sobre las Acciones					1.597.693	-	
Pago del precio aplazado de compras realizadas en el año 2016					2.796.209	-	
<b>Total disposiciones a fecha de la Nota sobre las Acciones</b>					<b>34.854.804</b>	<b>32.384.074</b>	

(1) Recursos propios del Grupo en las compras ya ejecutadas. Recursos propios o ajenos distintos de la financiación de Avenue para los compromisos pendientes.

(2) Fondos procedentes de la primera operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2016, por 60 millones de euros.

(3) Fondos procedentes de la segunda operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2017, por 40 millones de euros.

Los conceptos que representan cada una de las líneas contenidas en la tabla anterior son los siguientes:

- Suelos incorporados en la cartera hasta 30/09/2017: operaciones de transmisión de propiedad del año 2017, hasta el 30 de septiembre de 2017.
- Suelos comprometidos a 30/09/2017 e incorporados en los Aumentos de Capital: operaciones cerradas a 30 de septiembre de 2017 a través de contratos privados de compraventa y cuya transmisión se formaliza a través de: (i) los Aumentos de Capital y (ii) compraventa de aquella parte del proindiviso de los suelos objeto de los Aumentos de Capital no aportado en virtud de los citados Aumentos de Capital.
- Suelos comprometidos con posterioridad a 30/09/2017 e incorporados a la fecha de la Nota sobre las Acciones: adquisiciones mediante contratos de compraventa suscritos con posterioridad a 30 de septiembre de 2017 y que se han perfeccionado con la firma de la escritura de transmisión de la propiedad de los suelos con anterioridad a la fecha de la Nota sobre las Acciones.
- Gastos de las operaciones de adquisición de los activos relativos a los Aumentos de Capital: parte de los gastos asociados a las operaciones descritas en la tabla y relativas a activos objeto de las aportaciones a QUABIT en virtud de los Aumentos de Capital, cuyas adquisiciones se han financiado a través de los acuerdos con Avenue.
- Gastos de las demás operaciones no objeto de la presente Nota sobre las Acciones: parte de los gastos asociados a las operaciones descritas en la tabla y relativas a activos distintos a aquellos objeto de las aportaciones a QUABIT en virtud de los Aumentos de Capital, cuyas adquisiciones se han financiado a través de los acuerdos con Avenue.



- Pago aplazado compras año 2016: financiación de pagos aplazados de suelos adquiridos en el año 2016

Respecto de los importes dispuestos de las operaciones de financiación (que aparecen reseñados como Avenue I por importe de 60 millones y Avenue II por importe de 40 millones en la tabla anterior), QUABIT ha dispuesto a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones de: (i) en relación con la primera línea de financiación de 34,9 millones de euros para adquirir ciertos suelos –de los cuales 3,6 millones de euros han sido destinados a financiar los gastos de las operaciones e impuestos asociados a las mismas (habiéndose destinado 2,8 millones de euros al pago del IVA y los restantes 0,8 millones al pago de gastos notariales, registro, asesores, y otros asociados a dichas operaciones)-, y (ii) respecto de la segunda línea de financiación, de 32,4 millones de euros para adquirir suelos – de los cuales 6,8 millones de euros han sido destinados a financiar los gastos de las operaciones e impuestos asociados a las mismas (habiéndose destinado 4,9 millones de euros al pago del IVA, importe reutilizable conforme a los términos y para la finalidad del crédito, una vez se reciba de la Administración Tributaria y los restantes 1,8 millones de euros al pago de gastos notariales, de registro, asesores y otros asociados a dichas operaciones).

**B) Compras de suelo comprometidas a fecha de esta Nota sobre las Acciones** (datos en euros (€))

Concepto	Precio de transmisión	Aport. no dineraria	Recursos Propios (1)	Avenue I 60M (2)	Avenue II 40M (3)	Total
Resto de ampliaciones de capital aprobadas en Junta General de Accionistas de 15/11/17	33.198.400	9.959.520	1.844.150	8.634.570	12.760.160	33.198.400
Compromisos de adquisición firmados antes del 30/09/17	18.163.150	-	5.449.050	12.714.100	-	18.163.150
Compromisos de adquisición firmados después del 30/09/17	3.850.000	-	1.155.000	2.695.000	-	3.850.000
<b>Total compras hasta 30/09/17</b>	<b>55.211.550</b>	<b>9.959.520</b>	<b>8.448.200</b>	<b>24.043.670</b>	<b>12.760.160 (4)</b>	<b>55.211.550</b>

- (1) Recursos propios o ajenos distintos de la financiación de Avenue para los compromisos pendientes.
- (2) Fondos procedentes de la primera operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2016, por 60 millones de euros.
- (3) Fondos procedentes de la segunda operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2017, por 40 millones de euros.
- (4) El importe total dispuesto tiene en cuenta los 4,9 millones destinados al pago de IVA comentados en el apartado anterior y que serán reinvertidos conforme a los términos y para la finalidad del crédito, una vez sean reembolsados por la Administración Tributaria como parte de la línea de financiación.

Los conceptos que representan cada una de las líneas contenidas en la tabla anterior misma son los siguientes:

- Resto de ampliaciones de capital aprobadas en Junta General de Accionistas de 15/11/2017: corresponde a los aumentos de capital por aportaciones no dinerarias aprobados en la Junta General de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 que están pendientes de ejecución a la fecha de esta Nota sobre las Acciones.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compromisos de adquisición firmados antes de 30/09/2017: contratos privados de compraventa de suelos firmados antes de 30 de septiembre y pendientes de otorgamiento de la escritura de transmisión de propiedad.</li> <li>• Compromisos de adquisición firmados después de 30/09/2017: contratos privados de compraventa de suelos firmados después de 30/09/2017 y pendientes de otorgamiento de la escritura pública de transmisión de la propiedad.</li> </ul> <p>Respecto de los importes de las operaciones de financiación (que aparecen reseñados como Avenue I por importe de 60 millones y Avenue II por importe de 40 millones en la tabla anterior) para la adquisición de suelos conforme a lo comentado anteriormente, QUABIT prevé disponer de: (i) en la primera operación de financiación, de un importe de 24 millones de euros; y (ii) en relación con la segunda operación de financiación, de un importe de 12,7 millones. La Sociedad espera disponer del importe restante (1,1 millón de euros) para financiar la adquisición de suelos o el abono de gastos relacionados con dichas adquisiciones.</p> <p>Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, QUABIT prevé disponer de la totalidad de los importes disponibles en virtud de las referidas operaciones de financiación y adquisiciones adicionales.</p>																												
<b>B.5</b>	<i>Grupo del emisor.</i>	<p>La Sociedad es la entidad dominante de un grupo de sociedades (el "Grupo QUABIT" o el "Grupo") que opera principalmente en el sector inmobiliario. QUABIT no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.</p>																												
<b>B.6</b>	<i>Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.</i>	<p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas significativos que, de conformidad con la información de la que dispone la Sociedad, tienen 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="400 1160 1442 1480"> <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>792.624</td> <td>25.858.422</td> <td>26.651.046</td> <td>28,64%</td> </tr> <tr> <td>Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)</td> <td>4.267.740</td> <td>-</td> <td>4.267.740</td> <td>4,59%</td> </tr> <tr> <td>Ondobide, S.A.</td> <td>3.562.500</td> <td></td> <td>3.562.500</td> <td>3,83%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>8.622.864</b></td> <td><b>25.858.422</b></td> <td><b>34.481.286</b></td> <td><b>37,06%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) La titularidad indirecta de D. Félix Abánades López es a través de Restablo Inversiones, S.L.U. Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción, S.A. 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. Esta última entidad es titular del 82,95% de Rayet Construcción, S.A.</p> <p>Todas las acciones que conforman el capital social de QUABIT otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad no tiene suscritos contratos de liquidez y tiene 223.641 acciones propias, suponiendo un total de 0,24% del total de las acciones emitidas a la fecha, porcentaje que se encuentra por debajo del límite máximo establecido del 10% del capital social para la tenencia de acciones propias para las sociedades cotizadas.</p> <p>En el marco de la firma de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros correspondiente a la primera operación de financiación suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., se concedieron 3 warrants sobre acciones de QUABIT que permitirían a dichas entidades suscribir hasta un máximo de 4.697.989 acciones y alcanzar así hasta un 4,67% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de los warrants</p>	Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital	Directas	Indirectas	Total	D. Félix Abánades López (1)	792.624	25.858.422	26.651.046	28,64%	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	4.267.740	-	4.267.740	4,59%	Ondobide, S.A.	3.562.500		3.562.500	3,83%	<b>TOTAL</b>	<b>8.622.864</b>	<b>25.858.422</b>	<b>34.481.286</b>	<b>37,06%</b>
Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital																										
	Directas	Indirectas	Total																											
D. Félix Abánades López (1)	792.624	25.858.422	26.651.046	28,64%																										
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	4.267.740	-	4.267.740	4,59%																										
Ondobide, S.A.	3.562.500		3.562.500	3,83%																										
<b>TOTAL</b>	<b>8.622.864</b>	<b>25.858.422</b>	<b>34.481.286</b>	<b>37,06%</b>																										

		<p>mencionados en esta Nota sobre las Acciones, mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 euros/acción y (ii) en los 2 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 dicha línea de crédito. Los warrants están sujetos a determinados ajustes estándar para prevenir la dilución de su valor y porcentaje accionarial a la Sociedad. Como consecuencia del aumento de capital liberado acordado por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2017, elevado a público el día 27 de julio de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil el 4 de agosto de 2017 (el “<b>Aumento de Capital Liberado</b>”) y tras la aplicación de dichos ajustes, los referidos precios medios de suscripción han quedado ajustados en los 2 primeros años del acuerdo a 3,096 euros/acción y en los 2 últimos años del acuerdo a 3,572 euros/acción, en ambos casos tras el oportuno redondeo. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 28 de diciembre de 2020. El importe dispuesto de la citada línea de crédito a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones es del 58,09%, estando previsto que se disponga de la totalidad antes de la finalización del periodo de disposición.</p> <p>En el marco de la segunda operación de financiación de hasta 40 millones de euros igualmente 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 2,80% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de los warrants mencionados en esta Nota sobre las Acciones, mediante suscripción de hasta un máximo de 2.828.069 nuevas acciones adicionales en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 euros/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 euros/acción. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 30 de noviembre de 2021. El importe dispuesto de la citada segunda operación de financiación a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones es del 80,96%, estando previsto que se disponga de la totalidad antes de la finalización del periodo de disposición. Los citados warrants se emitirán previsiblemente durante el primer trimestre de 2018.</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>																								
<b>B.7</b>	<i>Información financiera histórica.</i>	<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 (“<b>NIIF</b>”).</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 2016, 2015 y 2014, así como las magnitudes financieras y operativas más relevantes de los estados financieros intermedios a fecha 30 de septiembre de 2017 (no auditados).</p> <p>Estas son las principales magnitudes:</p> <p><b>Magnitudes financieras</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>CUENTA DE RESULTADOS</b></th> <th><b>2016 (auditado)</b></th> <th><b>2015 (auditado)</b></th> <th><b>% Var. `16-`15</b></th> <th><b>2014 (auditado)</b></th> <th><b>% Var. `15-`14</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"><i>(En miles de euros)</i></td> </tr> <tr> <td>Importe Neto de la Cifra de Negocio</td> <td>32.773</td> <td>23.995</td> <td>36,6%</td> <td>55.222</td> <td>(56,5%)</td> </tr> <tr> <td>Resultado de Explotación</td> <td>(19.674)</td> <td>28.805</td> <td>(168,3%)</td> <td>71.295</td> <td>(59,6%)</td> </tr> </tbody> </table>	<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>2016 (auditado)</b>	<b>2015 (auditado)</b>	<b>% Var. `16-`15</b>	<b>2014 (auditado)</b>	<b>% Var. `15-`14</b>	<i>(En miles de euros)</i>						Importe Neto de la Cifra de Negocio	32.773	23.995	36,6%	55.222	(56,5%)	Resultado de Explotación	(19.674)	28.805	(168,3%)	71.295	(59,6%)
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>2016 (auditado)</b>	<b>2015 (auditado)</b>	<b>% Var. `16-`15</b>	<b>2014 (auditado)</b>	<b>% Var. `15-`14</b>																					
<i>(En miles de euros)</i>																										
Importe Neto de la Cifra de Negocio	32.773	23.995	36,6%	55.222	(56,5%)																					
Resultado de Explotación	(19.674)	28.805	(168,3%)	71.295	(59,6%)																					

EBITDA	(19.605)	28.935	(167,8%)	71.429	(59,5%)
Resultado Financiero	7.472	(13.282)	156,3%	(10.214)	(30,0%)
Resultado Antes de Impuestos	(12.245)	16.207	(175,6%)	47.283	(65,7%)
Resultado Neto	7.755	21.362	(63,7%)	52.283	(59,1%)
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	8.001	21.687	(63,1%)	53.094	(59,2%)
<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>	<b>2014</b>	<b>% Var.</b>
(En miles de euros)	<b>(auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`16-`15</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`15-`14</b>
Total activo no corriente	72.882	77.349	(5,8%)	78.834	(1,9%)
Total activo corriente	283.122	304.743	(7,1%)	385.026	(20,9%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>356.004</b>	<b>382.092</b>	<b>(6,8%)</b>	<b>463.860</b>	<b>(17,6%)</b>
Patrimonio neto	113.341	105.714	7,2%	36.487	189,7%
Total pasivo no corriente	20.445	29.992	(31,8%)	66.940	(55,2%)
Total pasivo corriente	222.218	246.386	(9,8%)	360.433	(31,6%)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>356.004</b>	<b>382.092</b>	<b>(6,8%)</b>	<b>463.860</b>	<b>(17,6%)</b>
<b>ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>	<b>2014</b>	<b>% Var.</b>
(En miles de euros)	<b>(auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`16-`15</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`15-`14</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.784	21.724	(36,5%)	25.712	(15,5%)
Deudas con entidades de crédito corriente	192.000	212.427	(9,6%)	314.381	(32,4%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>205.784</b>	<b>234.151</b>	<b>(12,1%)</b>	<b>340.093</b>	<b>(31,2%)</b>
Tesorería y Equivalentes	(4.854)	(8.561)	(43,3%)	(4.692)	82,5%
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>200.930</b>	<b>225.590</b>	<b>(10,9%)</b>	<b>335.401</b>	<b>(32,7%)</b>
<b>Magnitudes operativas</b>					
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>	<b>2014</b>	<b>% Var.</b>
(En miles de euros)	<b>(auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`16-`15</b>	<b>(auditado)</b>	<b>`15-`14</b>
Gestión de Suelo	3.680	12.447	(70,4%)	40.372	(69,2%)
Promoción Residencial	28.693	11.737	144,5%	14.561	(19,4%)
Ingresos de contratos de construcción	-	(593)	(100,0%)	-	n.a.
Patrimonio en Explotación	389	253	53,8%	227	11,5%
Otros	11	151	(92,7%)	62	143,5%
<b>Total</b>	<b>32.773</b>	<b>23.995</b>	<b>36,6%</b>	<b>55.222</b>	<b>(56,5%)</b>
<b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>	<b>2014</b>	<b>% Var.</b>
(En unidades)			<b>`16-`15</b>		<b>`15-`14</b>
Preventas del periodo (viviendas)	367	110	233,6%	92	19,6%
Escrituras del periodo (viviendas)	234	84	178,6%	92	(8,7%)
Stock de viviendas terminadas	19	197	(90,4%)	281	(29,9%)
Cartera de preventas a fecha	159	26	511,5%	-	n.a.
<b>CARTERA DE SUELO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>% Var.</b>	<b>2014</b>	<b>% Var.</b>
Metros cuadrados			<b>`16-`15</b>		<b>`15-`14</b>
- Urbano y en planeamiento	469.474	625.160	(24,9%)	705.693	(11,4%)
- Rústico	5.340.440	5.242.155	1,9%	5.426.393	(3,4%)
Valor cartera suelo (en euros)	284.728.344	316.146.281	(9,9%)	401.171.799	(21,2%)

Derechos sobre suelo (en euros)	54.937.451	67.440.858	(18,5%)	81.840.865	(17,6%)
<b>Magnitudes financieras</b>					
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>					
	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>	<b>%</b>		
	<b>(no auditado)</b>	<b>(no auditado)</b>	<b>Variación</b>		
(En miles de euros)					
Importe Neto de la Cifra de Negocio	2.992	25.734	(88,4%)		
Resultado de Explotación	(5.060)	(6.993)	27,6%		
EBITDA	(3.742)	(6.940)	46,1%		
Resultado Financiero	(2.573)	(806)	(219,2%)		
Resultado Antes de Impuestos	(7.647)	(7.824)	2,3%		
Resultado Neto	(7.647)	(7.824)	2,3%		
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(7.644)	(7.794)	1,9%		
<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>					
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>%</b>		
	<b>(no auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>Variación</b>		
(En miles de euros)					
Total activo no corriente	67.308	72.882	(7,6%)		
Total activo corriente	329.841	283.122	16,5%		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>397.149</b>	<b>356.004</b>	<b>11,6%</b>		
Patrimonio neto	140.567	113.341	24,0%		
Total pasivo no corriente	18.976	20.445	(7,2%)		
Total pasivo corriente	237.606	222.218	6,9%		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>397.149</b>	<b>356.004</b>	<b>11,6%</b>		
<b>ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>					
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>%</b>		
	<b>(no auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>Variación</b>		
(En miles de euros)					
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.530	13.784	(1,8%)		
Deudas con entidades de crédito corriente	205.780	192.000	7,2%		
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>219.310</b>	<b>205.784</b>	<b>6,6%</b>		
Tesorería y Equivalentes	(4.600)	(4.854)	(5,2%)		
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>214.710</b>	<b>200.930</b>	<b>6,9%</b>		
<b>Magnitudes operativas</b>					
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>					
	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>	<b>%</b>		
	<b>(no auditado)</b>	<b>(no auditado)</b>	<b>Variación</b>		
(En miles de euros)					
Gestión de Suelo	2.242	735	205,0%		
Promoción Residencial	464	24.701	(98,1%)		
Patrimonio en Explotación	286	294	(2,7%)		
Otros	-	6	(100,0%)		
<b>Total</b>	<b>2.992</b>	<b>25.736</b>	<b>(88,4%)</b>		
<b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL</b>					
	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>	<b>%</b>		
	<b>(no auditado)</b>	<b>(no auditado)</b>	<b>Variación</b>		
(En unidades)					
Preventas del periodo (viviendas)	188	304	(38,2%)		
Escrituras del periodo (viviendas)	2	216	(99,1%)		
Stock de viviendas terminadas	17	37	(54,1%)		
Cartera de preventas a fecha	345	105	228,6%		
<b>CARTERA DE SUELO</b>					
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>%</b>		
	<b>(no auditado)</b>	<b>(auditado)</b>	<b>Variación</b>		
Metros cuadrados					

- Urbano y en planeamiento	530.891	469.474	13,1%
- Rústico	5.340.440	5.340.440	-
Valor cartera suelo (en euros)	291.615.106	284.728.344	2,4%
Derechos sobre suelo (en euros)	54.937.451	54.937.451	-

### Cambios significativos en la situación financiera de la Sociedad y resultados de sus operaciones

#### Cuenta de Resultados

- A fecha 30 de septiembre de 2017, el resultado neto es negativo en 7.647 miles de euros frente a las pérdidas de 7.824 miles de euros del tercer trimestre del 2016. Este resultado no recoge ningún beneficio de las nuevas promociones, ya que el resultado de las mismas se contabilizará en el momento de la entrega de las viviendas. Por esta razón se produce la disminución en la cifra de ventas, ya que el stock de producto terminado quedó prácticamente liquidado a 31 de diciembre de 2016, fecha en la que quedaban 19 viviendas.
- QUABIT ha ido creando en 2017 la base de su cifra de negocio y de sus resultados de explotación de los próximos años:
  - Este plan de inversiones continúa y la intención de Quabit es cerrar en lo que queda de año nuevas compras de suelo en las zonas previstas en dicho plan.
  - A 30 de septiembre de 2017 hay 18 promociones en marcha en distintas fases de ejecución por un total de 1.655 viviendas, de las cuales, 5 promociones (302 viviendas), están en fase de construcción.
  - La cartera de preventas (reservas más contratos firmados) de las promociones en comercialización asciende, a 30 de septiembre de 2017, a 74,3 millones de euros, correspondiente a compromisos de compra de 345 viviendas (343 de nuevos proyectos y 2 de stock de producto terminado).
- Las quitas de deuda pendientes de aplicar (48,5 millones de euros) y los créditos fiscales pendientes de activar (168,2 millones de euros) ofrecen potencial de generación de beneficios tanto en el 2017 como en los próximos años.

#### Balance de Situación

##### Activo: Incremento de existencias en un 17,8%

Las existencias a 30 de septiembre de 2017 ascienden a 278.396 miles de euros (236.287 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y suponen un 84,4% del activo corriente (83,45% a 31 de diciembre de 2016). El incremento del 17,8% desde el 31 de diciembre de 2016 es consecuencia de la actividad inversora de QUABIT y se produce en todos los componentes del epígrafe con excepción del stock de producto terminado que sigue reduciéndose.

<b>(En miles de Euros)</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variación</b>
Suelo (1)	234.817	222.547	5,5%
Promoción en curso (2)	32.415	4.572	609,0%
Promociones terminadas (3)	7.050	8.013	(12,0%)
Anticipos a proveedores (4)	3.295	336	881,7%
Otras	819	819	0,0%
<b>Valor neto contable</b>	<b>278.396</b>	<b>236.287</b>	<b>17,8%</b>

- (1) El valor del suelo aumenta un 5,5% como efecto neto positivo entre las compras de suelo escrituradas y las bajas por venta o traspasos a obra en curso.

		<p>(2) Las promociones en curso aumentan en un 609% por el traspaso de coste de suelo de las promociones con inicio de obras y por la incorporación de los costes de ejecución de las 5 promociones en curso: Sant Feliu de Llobregat (Barcelona), C1 del SP04 Las Cañas (Guadalajara), Aguas Vivas (Guadalajara), Las Lomas (Boadilla del Monte, Madrid) y Casares (Málaga).</p> <p>(3) El stock se reduce en un 12% como consecuencia de la venta de producto terminado.</p> <p>(4) Los anticipos a proveedores incrementan un 881,7% debido a los importes entregados para la señalización de compras de suelo.</p> <p><u>Pasivo: Deuda bancaria</u></p> <p>La deuda bruta bancaria asciende a 219.310 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 (205.784 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y supone un 71,30% del pasivo no corriente y un 86.61% del pasivo corriente. La evolución de este epígrafe durante el año 2017 tiene las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de la deuda bruta de un 6,6% respecto a 31 de diciembre de 2016.</li> <li>• Incremento de la deuda por las disposiciones de la primera línea de crédito de hasta 60 millones de euros suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. y de los préstamos promotor por un importe total de 29,6 millones de euros. El repago de esta deuda se irá acompasando con las ventas de las viviendas.</li> <li>• Reducción de la deuda financiera preexistente: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se ha realizado un pago de 7.182 miles de euros a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (la "SAREB") (20% del importe neto de gastos obtenido en el aumento de capital dinerario). Este pago ha supuesto una quita de 10.041 miles de euros (suma de principal y de los intereses devengados por toda la deuda hasta el momento del pago). Tras este pago, el próximo vencimiento de deuda con SAREB será el 31 de julio de 2018 por importe de 1.909 miles de euros.</li> <li>○ Se han novado 3 operaciones con una entidad financiera, por un total de 4.000 miles de euros: reducción del tipo de interés al 1%, un calendario de pagos hasta 31 de diciembre de 2020, pagos del 10% cada uno de los 3 primeros años y el 70% restante el cuarto año. Se ha realizado en 2017 el primer pago, de 400 miles de euros, correspondiente a los intereses devengados hasta la fecha de firma del acuerdo.</li> <li>○ Se ha cancelado deuda asociada a promociones mediante venta de stock o daciones en pago por un importe de 738 miles de euros.</li> </ul> </li> </ul>
<b>B.8</b>	<i>Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.</i>	No procede. El Emisor no está obligado a preparar información financiera pro-forma de conformidad con la legislación aplicable.
<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>	Los informes de auditoría respecto de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 (tanto individuales como consolidados) han resultado favorables y sin salvedades. No obstante lo anterior, en los ejercicios de 2014 y 2015, los informes de auditoría incluyeron párrafos de énfasis llamando 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 QUABIT utilizaba valoraciones realizadas por expertos

		independientes y que dichas valoraciones se basaban en estimaciones de flujos de caja futuro, rentabilidades esperadas y otras variables. Dichos párrafos de énfasis no aparecen en los informes de auditoría respecto del ejercicio 2016.
<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, unido al capital que espera generar en el curso ordinario de sus negocios (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>	<p>Los valores para los que se solicita la admisión a negociación son un total de 15.779.519 nuevas 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 otorgan a sus titulares los mismos derechos que las restantes acciones en circulación.</p> <p>En relación con el número de identificación de las Acciones Nuevas, la Agencia Nacional de Codificación ha asignado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) El Código ISIN ES0110944222 a las 1.800.285 Acciones Nuevas, representativas del 1,93% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital (tal y como se definen más abajo), suscritas por SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. mediante aportación no dineraria por un importe nominal de 900.142,50 euros y efectivo de 3.600.570 euros (el "<b>Aumento Sankar</b>").</li> <li>(ii) El Código ISIN ES0110944248 a las 3.562.500 Acciones Nuevas, representativas del 3,83% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital (tal y como se definen más abajo), suscritas por ONDOBIDE, S.A. mediante aportación no dineraria por un importe nominal de 1.781.250 euros y efectivo de 7.125.000 euros (el "<b>Aumento Ondobide</b>").</li> <li>(iii) El Código ISIN ES0110944230 a las 10.416.734 Acciones Nuevas, representativas del 11,19% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital (tal y como se definen más abajo), suscritas por GRUPO RAYET, S.A.U. mediante aportación no dineraria por un importe nominal de 5.208.367 euros y efectivo de 20.833.470 euros (el "<b>Aumento Grupo Rayet</b>").</li> </ul> <p>El Aumento Sankar, el Aumento Ondobide y el Aumento Grupo Rayet serán referidos cada uno de ellos como "<b>Aumento de Capital</b>" y de forma conjunta como los "<b>Aumentos de Capital</b>".</p> <p>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 ES0110944172.</p>
<b>C.2</b>	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Las Acciones Nuevas están denominadas en euros (€).
<b>C.3</b>	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas.</i>	El capital social de la Sociedad está conformado por 93.059.198 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>	<p>Las Acciones Nuevas otorgan a sus titulares 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.</p> <p>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</p>



		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>	<p>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 culminando las negociaciones con las últimas 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.</p> <p>En cuanto a la deuda contraída con la SAREB, 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 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, tanto en el año 2016 como en el año 2017 se ha retribuido al accionista a través de sendos aumentos de capital liberados en proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, acordados por el Consejo en fechas 6 de julio de 2016 y 28 de junio de 2017, respectivamente, por delegación de la Junta General conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital. El primer aumento fue elevado a público el día 2 de agosto de 2016 e inscrito en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2016, mientras que el segundo fue elevado a público el día 27 de julio de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil el 4 de agosto de 2017.</p>
<b>Sección D – Riesgos</b>		
<b>D.1</b>	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i>	<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> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <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 semestre de 2018</li> </ul> <p>e) Riesgos asociados a la financiación de proyectos</p> <p>f) Alta competitividad en el sector inmobiliario</p> <p>g) Cambios sustanciales en las leyes</p> <p>h) Sujeción a disposiciones medioambientales</p> <p>i) Riesgos derivados de deterioros en la construcción</p> <p><i>Riesgo patrimonial</i></p> <p><i>Otros riesgos</i></p> <p>a) Riesgo relativo a las restricciones a la libre distribución de dividendos</p> <p>b) Riesgo relativo a la financiación de las inversiones comprometidas</p> <p>c) Riesgo relativo a la subcontratación</p> <p>d) Riesgo relativo a la concentración de la actividad en España</p> <p>e) Riesgo relativo a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos</p> <p>f) Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado</p> <p>g) Riesgos asociados a la fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios</p>
<p><b>D.3</b></p>	<p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.</i></p>	<p>a) <i>Impacto de las ventas de acciones procedentes de los Aumentos 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 a la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.</p> <p>En la documentación contractual correspondiente a las aportaciones del Aumento Sankar y del Aumento Ondobide se han acordado determinadas restricciones a la transmisibilidad de las acciones tal y como se describen a continuación.</p> <p>En la documentación contractual relativa al Aumento Sankar se establecen prohibiciones de venta de las acciones (<i>lock-up</i>) por un plazo de hasta 6 meses desde su entrega efectiva, y por otro, restricciones tras el <i>lock-up</i> y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Sankar tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (<i>block trade</i>) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.</p> <p>En la documentación relativa al Aumento Ondobide se establecen prohibiciones de venta de las acciones (<i>lock-up</i>) por un plazo de 4 meses desde su entrega efectiva, y por otro, restricciones tras el <i>lock-up</i> y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Ondobide tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (<i>block trade</i>) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.</p> <p>Adicionalmente, si en el citado periodo de bloqueo la cotización de las acciones superara los 2,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, si bien se obliga a que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil</p>

		<p>inmediatamente anterior a la operación. Si por el contrario disminuyera el precio de cotización por debajo de 1,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, sin que sea de aplicación límite alguno.</p> <p>No se han acordado restricciones a la transmisibilidad de las acciones emitidas en el Aumento Grupo Rayet.</p> <p>b) <i>Volatilidad del precio de cotización de las Acciones Nuevas</i></p> <p>La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión.</p> <p>c) <i>Admisión a negociación de las Acciones Nuevas</i></p> <p>Está previsto que las Acciones Nuevas 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 a 20 de diciembre de 2017. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas privaría de liquidez a sus accionistas.</p> <p>d) <i>Valor de reducida capitalización bursátil</i></p> <p>La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión a 12 de diciembre de 2017 era de 142.194.609,36 euros (77.279.679 acciones a un precio de 1,84 euros), lo que sitúa a la Sociedad entre las de reducida capitalización. Dicho número de acciones no incluye las Acciones Nuevas.</p> <p>e) <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 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 20% de dicha caja operativa.</li> </ul> <p>En los años 2016 y 2017, QUABIT ha retribuido a los accionistas mediante operaciones de aumentos de capital liberados.</p> <p>La política de dividendos se detalla en el apartado C.7 de la presente Nota de Síntesis.</p> <p>f) <i>Riesgo de dilución por 3 aumentos de capital no dinerarios adoptados por la Junta General de Accionistas de QUABIT, pendientes de ser suscritos</i></p> <p>La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017 acordó, entre otros acuerdos, los siguientes relativos a aumentos de capital no dinerarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en su punto quinto del orden del día, aumentar el capital social de Quabit con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 672.412,50 euros mediante la emisión de 1.344.825 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas;</li> <li>- en su punto sexto del orden del día, aumentar el capital social de Quabit con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 252.720 euros mediante la</li> </ul>
--	--	--

		<p>emisión de 505.440 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas; y</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en su punto séptimo del orden del día, aumentar el capital social de Quabit con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.564.747,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas.</li> </ul> <p>Asimismo, en los citados acuerdos de aumento de capital se delegó en el Consejo de Administración, en virtud del artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad para llevar a efecto el mencionado acuerdo dentro del plazo de 1 año desde la su adopción. Está previsto que se ejecuten dichos aumentos en los próximos meses.</p> <p>En el caso de que finalmente el Consejo de Administración acuerde la suscripción total y ejecución de los referidos aumentos de capital, al tratarse de aumentos de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, quienes sean accionistas de la Sociedad en ese momento no gozarán de derecho de suscripción alguno, por lo que la dilución que experimentarán será del 17,54%.</p> <p><i>g) Riesgo de dilución futura de los accionistas en caso de conversión de los warrants emitidos y que se emitirán a favor de los fondos con los que se han suscrito las líneas de crédito, liderados por Avenue</i></p> <p>En fecha 28 de diciembre de 2016 QUABIT suscribió una primera operación de financiación, consistente en una línea de crédito de hasta 60 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., comprometiéndose a conceder warrants sobre acciones de QUABIT que permitirán a dichas entidades alcanzar hasta un 4,67% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de los warrants mencionados en la Nota sobre las Acciones, mediante la suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 euros/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 euros/acción. El ejercicio de los diferentes tramos de los warrants está condicionado al importe dispuesto de la línea de crédito, pudiendo los titulares de los warrants suscribir acciones de la Sociedad considerando el capital social tras el ejercicio de los warrants, de acuerdo con el siguiente detalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) un 0,39% 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 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>b) un 0,39% adicional cuando se haya dispuesto de 10 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>c) un 0,39% adicional cuando se haya dispuesto de 15 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>d) un 1,17% adicional cuando se haya dispuesto de 20 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>e) un 0,78% adicional cuando se haya dispuesto de 40 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;</li> <li>f) un 0,78% adicional cuando se haya dispuesto de 50 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito; y</li> <li>g) un 0,78% adicional cuando se haya dispuesto de 60 millones 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</p>
--	--	---

		<p>en cada momento, y siempre hasta el límite del 4,67% del capital de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de los warrants mencionados en la presente Nota sobre las Acciones.</p> <p>Conforme a la delegación hecha por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016, y en virtud de los compromisos asumidos en el marco de la firma de dicha línea de crédito, en fecha 30 de marzo de 2017 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 686 de su protocolo, los acuerdos de emisión de 3 warrants sobre acciones de QUABIT que permiten a sus titulares suscribir hasta un máximo de 4.697.989 acciones y alcanzar así hasta un 4,67% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de los warrants mencionados en la presente Nota sobre las Acciones. Dicha escritura de emisión de warrants fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 6 de abril de 2017. A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones, los titulares de dichos warrants no han ejercido su derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias de QUABIT con arreglo a los términos y condiciones previstos en los citados acuerdos de emisión de warrants. Como consecuencia del Aumento de Capital Liberado y tras la aplicación de dichos ajustes, los referidos precios medios de suscripción han quedado ajustados en los 2 primeros años del acuerdo a 3,096 euros/acción y en los 2 últimos años del acuerdo a 3,572 euros/acción, en ambos casos tras el oportuno redondeo. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 28 de diciembre de 2020. El importe dispuesto de la citada línea de crédito a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones es del 58,09%, estando previsto que se disponga de la totalidad antes de la finalización del periodo de disposición.</p> <p>En fecha 1 de diciembre de 2017, QUABIT suscribió una segunda operación de financiación de hasta 40 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., comprometiéndose a conceder warrants sobre acciones de QUABIT que permitirán a dichas entidades alcanzar hasta un 2,80% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de dichos warrants y aquellos emitidos en virtud de la primera operación de financiación descrita anteriormente, mediante suscripción de hasta un máximo de 2.828.069 nuevas acciones adicionales en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 euros/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 euros/acción. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 30 de noviembre de 2021. El importe dispuesto de la citada segunda operación de financiación a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones es del 80,96%, estando previsto que se disponga de la totalidad antes de la finalización del periodo de disposición. A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones no se ha elevado a público ni ejecutado ningún acuerdo para la emisión de los warrants concedidos en virtud de los compromisos asumidos en el marco de la firma de la segunda operación de financiación.</p> <p>En el caso de que todos los warrants de las 2 operaciones de financiación fuesen ejercitados plenamente por sus titulares, la dilución que experimentarían quienes fueran los accionistas de la Sociedad en el momento de ejecución de los citados warrants sería del 7,48% del capital social de QUABIT.</p> <p><i>h) Riesgos relacionados con la estructura accionarial de QUABIT</i></p> <p>A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones y según la información de la que dispone QUABIT, son accionistas significativos de la Sociedad (i) D. Félix Abánades López con un 28,64% del capital social (participación directa e indirecta a través de las sociedades Grupo Rayet, S.A.U., Restablo Inversiones, S.L.U. y Rayet Construcción, S.A.), (ii) SAREB con un 4,59% del capital social y ONDOBIDE, S.A. con un 3,83% del capital social.</p> <p>Tras la ejecución, en su caso, de los 3 aumentos de capital no dinerarios aprobados por la Junta General de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 en los puntos quinto, sexto y séptimo del orden del día, el porcentaje de participación accionarial en QUABIT de los accionistas significativos indicados con anterioridad será el siguiente: (i) D. Félix Abánades López con un 27,18% del capital social (participación directa e indirecta a través de las sociedades Grupo Rayet, S.A.U., Restablo Inversiones, S.L.U. y Rayet Construcción, S.A.), (ii)</p>
--	--	--

		<p>SAREB con un 4,35% del capital social, (iii) ONDOBIDE, S.A. con un 3,63% del capital social y (iv) SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. con un 6,92% del capital social.</p> <p>i) <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 de los Aumentos de Capital (252.300 euros) representan aproximadamente el 0,79% del contravalor de las Acciones Nuevas. No procede incluir información relativa a los ingresos netos dado que los Aumentos de Capital se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones no dinerarias (véase apartado C.1).
<b>E.2</b>	<i>Motivos de la oferta, destino de los ingresos, previsión del importe neto de los ingresos.</i>	<p>Las 1.800.285 Acciones Nuevas del Aumento Sankar, representativas del 1,93% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital, se emiten como contraprestación a SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. por la entrega a la Sociedad del 30% pro-indiviso sobre la plena propiedad de un total de 30.615 metros cuadrados de activos inmobiliarios sitios en la Costa del Sol, en los términos municipales de Málaga y Mijas. Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 12.001.900 euros.</p> <p>Las 3.562.500 Acciones Nuevas del Aumento Ondobide, representativas del 3,83% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital, se emiten como contraprestación a ONDOBIDE, S.A. por la entrega a la Sociedad del 30% pro-indiviso sobre la plena propiedad de un total de 79.318 metros cuadrados de activos inmobiliarios también sitios en la Costa del Sol, en el término municipal de Mijas. Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 23.750.000 euros.</p> <p>Las 10.416.734 Acciones Nuevas del Aumento Grupo Rayet, representativas del 11,19% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital, se emiten como contraprestación a GRUPO RAYET, S.A.U. por la entrega a la Sociedad del 70% pro-indiviso sobre la plena propiedad de un total de 130.576,76 metros cuadrados de activos inmobiliarios sitios en el Corredor del Henares, en el término municipal de Alovera (Guadalajara). Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 29.762.100 euros. Tras los Aumentos de Capital, la participación de GRUPO RAYET, S.A.U. en el capital social ha aumentado a un 23,544%.</p> <p>No procede incluir información relativa al destino e importe neto de los ingresos dado que los Aumentos de Capital se suscriben y desembolsan íntegramente mediante aportaciones no dinerarias.</p>
<b>E.3</b>	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	No procede, en tanto en cuanto las Acciones Nuevas de los Aumentos de Capital han sido emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente. La finalidad de la Nota sobre las Acciones es únicamente solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).
<b>E.4</b>	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.</i>	<p>A los efectos oportunos, se hace constar que el Aumento Grupo Rayet ha sido suscrito de forma incompleta por GRUPO RAYET, S.A.U., sociedad controlada por el Presidente y Consejero Delegado de QUABIT, D. Félix Abánades López, quien indirectamente es el accionista titular de la mayor participación en el capital social de QUABIT a través de dicha entidad, entre otras. Por tanto, concurre en una situación de conflicto de intereses que requiere de la dispensa y autorización por parte de la Junta General de Accionistas conforme lo dispuesto en el artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>A tal efecto, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017, acordó en su acuerdo tercero autorizar y dispensar de la prohibición a D. Félix Abánades López de</p>

		realizar transacciones con la Sociedad y en particular, aquella relativa a la ejecución del Aumento Grupo Rayet.
<b>E.5</b>	<i>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</i>	No procede puesto que las Acciones Nuevas fueron suscritas y desembolsadas sin la intermediación de entidades colocadoras.
<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>	La dilución que han experimentado los accionistas de la Sociedad distintos a los que han suscritos las Acciones Nuevas con ocasión de los Aumentos de Capital ha sido del 16,96%.
<b>E.7</b>	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor.</i>	<p>La suscripción de las Acciones Nuevas se efectuó libre de gastos para los suscriptores. QUABIT no repercutió gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Nuevas y no se devengaron gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los 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, que fueron abonados por la Sociedad.</p> <p>No obstante, las entidades depositantes 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>



## **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) *Impacto de las ventas de acciones procedentes de los Aumentos 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 a la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.

En la documentación contractual correspondiente a las aportaciones del Aumento Sankar y del Aumento Ondobide se han acordado determinadas restricciones a la transmisibilidad de las acciones tal y como se describen a continuación.

En la documentación contractual relativa al Aumento Sankar se establecen prohibiciones de venta de las acciones (*lock-up*) por un plazo de hasta 6 meses desde su entrega efectiva, y por otro, restricciones tras el *lock-up* y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Sankar tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (*block trade*) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.

En la documentación relativa al Aumento Ondobide se establecen prohibiciones de venta de las acciones (*lock-up*) por un plazo de 4 meses desde su entrega efectiva,



y por otro, restricciones tras el *lock-up* y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Ondobide tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (*block trade*) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.

Adicionalmente, si en el citado periodo de bloqueo la cotización de las acciones superara los 2,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, si bien se obliga a que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. Si por el contrario disminuyera el precio de cotización por debajo de 1,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, sin que sea de aplicación límite alguno.

No se han acordado restricciones a la transmisibilidad de las acciones emitidas en el Aumento Grupo Rayet.

#### **b) Volatilidad del precio de cotización de las Acciones Nuevas**

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realizan los Aumentos 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.

#### **c) Admisión a negociación de las Acciones Nuevas**

Está previsto que las Acciones Nuevas 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 diciembre de 2017. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas privaría de liquidez a sus accionistas.

**d) Valor de reducida capitalización bursátil**

La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión a 12 de diciembre de 2017 era de 142.194.609,36 euros (77.279.679 acciones a un precio de 1,84 euros), lo que sitúa a la Sociedad entre las de reducida capitalización. Dicho número de acciones no incluye las Acciones Nuevas.

**e) 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, tanto en el año 2016 como en el año 2017 se ha retribuido al accionista a través de un aumento de capital liberado acordado por el Consejo 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 primero de ellos el día 2 de agosto de 2016 e inscrita la correspondiente escritura en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2016, y el segundo el día 27 de julio de 2017 e inscrita la correspondiente escritura en el Registro Mercantil el 4 de agosto de 2017.

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 la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (la "**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 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 20% de dicha caja operativa.

**f) Riesgo de dilución por 3 aumentos de capital no dinerarios adoptados por la Junta General de Accionistas de QUABIT, pendientes de ser suscritos**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017 acordó, entre otros acuerdos, los siguientes relativos a aumentos de capital no dinerarios:

- en su punto quinto del orden del día, aumentar el capital social de Quabit con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 672.412,50 euros mediante la emisión de 1.344.825 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas;
- en su punto sexto del orden del día, aumentar el capital social de Quabit con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 252.720 euros mediante la emisión de 505.440 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas; y
- en su punto séptimo del orden del día, aumentar el capital social de Quabit con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.564.747,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas.

Asimismo, en los citados acuerdos de aumento de capital se delegó en el Consejo de Administración, en virtud del artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad para llevar a efecto el mencionado acuerdo dentro del plazo de 1 año desde la su adopción.

En el caso de que finalmente el Consejo de Administración acuerde la suscripción total y ejecución de los referidos aumentos de capital, al tratarse de aumentos de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, quienes sean accionistas de la Sociedad en ese momento no gozarán de derecho de suscripción alguno, por lo que la dilución que experimentarán será del 17,54%.

**g) Riesgo de dilución futura de los accionistas en caso de conversión de los warrants emitidos y que se emitirán a favor de los fondos con los**

***que se han suscrito las líneas de crédito, liderados por Avenue***

En fecha 28 de diciembre de 2016 QUABIT suscribió una primera operación de financiación, consistente en una línea de crédito de hasta 60 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., comprometiéndose a conceder warrants sobre acciones de QUABIT que permitirán a dichas entidades alcanzar hasta un 4,67% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de los warrants mencionados en la Nota sobre las Acciones, mediante la suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25 euros/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 euros/acción. El ejercicio de los diferentes tramos de los warrants está condicionado al importe dispuesto de la línea de crédito, pudiendo los titulares de los warrants suscribir acciones de la Sociedad considerando el capital social tras el ejercicio de los warrants, de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) un 0,39% 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 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- b) un 0,39% adicional cuando se haya dispuesto de 10 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- c) un 0,39% adicional cuando se haya dispuesto de 15 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- d) un 1,17% adicional cuando se haya dispuesto de 20 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- e) un 0,78% adicional cuando se haya dispuesto de 40 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito;
- f) un 0,78% adicional cuando se haya dispuesto de 50 millones de euros de financiación bajo la línea de crédito; y
- g) un 0,78% adicional cuando se haya dispuesto de 60 millones 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 4,67% del capital de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de dichos warrants.

Conforme a la delegación hecha por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2016, y en virtud de los compromisos asumidos en el marco de la firma de dicha línea de crédito, en fecha 30 de marzo de 2017 se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 686 de su protocolo, los acuerdos de emisión de 3 warrants sobre acciones de QUABIT que permiten a sus titulares suscribir hasta un máximo de 4.697.989 acciones y alcanzar así hasta un 4,67% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de los warrants mencionados en la presente Nota sobre las Acciones. Dicha escritura de emisión de warrants fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 6 de abril de 2017. A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones, los titulares de dichos warrants no han ejercido su derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias de QUABIT con arreglo a los términos y condiciones previstos en los citados acuerdos de emisión de warrants. Como consecuencia del Aumento de Capital Liberado y tras la aplicación de dichos ajustes, los referidos precios medios de suscripción han quedado ajustados en los 2 primeros años del acuerdo a 3,096 euros/acción y en los 2 últimos años del acuerdo a 3,572 euros/acción, en ambos casos tras el oportuno redondeo. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 28 de diciembre de 2020. El importe dispuesto de la citada línea de crédito a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones es del 58,09%, estando previsto que se disponga de la totalidad antes de la finalización del periodo de disposición.

En fecha 1 de diciembre de 2017, QUABIT suscribió una segunda operación de financiación de hasta 40 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., comprometiéndose a conceder warrants sobre acciones de QUABIT que permitirán a dichas entidades alcanzar hasta un 2,80% del capital social de QUABIT resultante tras el ejercicio de la totalidad de dichos warrants y aquellos emitidos en virtud de la primera operación de financiación descrita anteriormente, mediante suscripción de hasta un máximo de 2.828.069 nuevas acciones adicionales en varios tramos: (i) en los 2 primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,096 euros/acción y (ii) en los 2 últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,572 euros/acción. El plazo para el ejercicio de los warrants vencerá el 30 de noviembre de 2021. El importe dispuesto de la citada segunda operación de financiación a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones es del 80,96%, estando previsto que se disponga de la totalidad antes de la finalización del periodo de disposición. A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones no se ha elevado a público ni ejecutado ningún acuerdo para la emisión de los warrants concedidos en virtud de los compromisos asumidos en el marco de la firma de la segunda operación de financiación.

En el caso de que todos los warrants de las 2 operaciones de financiación fuesen ejercitados plenamente por sus titulares, la dilución que experimentarían quienes fueran los accionistas de la Sociedad en el momento de ejecución de los citados warrants sería del 7,48% del capital social de QUABIT.

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

A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones y según la información de la que dispone QUABIT, son accionistas significativos de la Sociedad (i) D. Félix Abánades López con un 28,64% del capital social (participación directa e indirecta a través de las sociedades Grupo Rayet, S.A.U., Restablo Inversiones, S.L.U. y Rayet Construcción, S.A.), (ii) SAREB con un 4,59% del capital social y ONDOBIDE, S.A. con un 3,83% del capital social.

Tras la ejecución, en su caso, de los 3 aumentos de capital no dinerarios aprobados por la Junta General de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 en los puntos quinto, sexto y séptimo del orden del día, el porcentaje de participación accionarial en QUABIT de los accionistas significativos indicados con anterioridad será el siguiente: (i) D. Félix Abánades López con un 27,18% del capital social (participación directa e indirecta a través de las sociedades Grupo Rayet, S.A.U., Restablo Inversiones, S.L.U. y Rayet Construcción, S.A.), (ii) SAREB con un 4,35% del capital social, (iii) ONDOBIDE, S.A. con un 3,63% del capital social y (iv) SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. con un 6,92% del capital social.

***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***

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 15 de noviembre de 2017 y de las facultades conferidas por el mismo, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017.

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, unido al capital que espera generar en el curso ordinario de sus negocios (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.

### 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 septiembre de 2017 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"):

<b>CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO</b>	
	<b>30/09/2017</b>
(en miles de euros)	<b>(No auditado)</b>
<b>A. Deuda financiera corriente</b>	<b>205.780</b>
Garantizada	205.780
Asegurada	-
No garantizada / No asegurada	-
<b>B. Deuda financiera no corriente</b>	<b>13.530</b>
Garantizada	13.530
Asegurada	-
No garantizada / No asegurada	-
<b>C. Patrimonio neto</b>	<b>140.567</b>
Capital social	38.640
Prima de emisión de acciones	85.642
Acciones propias	(1.271)
Reservas indisponibles	4.160
Otras reservas	20.960
Resultado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante	(7.644)
<b>Total patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante Participaciones no dominantes</b>	<b>140.488</b>
	79
<b>TOTAL CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO</b>	<b>359.877</b>



<b>ENDEUDAMIENTO</b>	
(en miles de euros)	<b>30/09/2017</b> <b>(No auditado)</b>
<b>A. Total deuda financiera corriente</b>	<b>205.780</b>
Préstamos hipotecarios	188.869
Pólizas de crédito	8.729
Intereses	8.182
<b>B. Total deuda financiera no corriente</b>	<b>13.530</b>
Préstamos hipotecarios	13.530
Pólizas de crédito	-
<b>C. Liquidez</b>	<b>4.600</b>
Menos: Tesorería y Equivalentes	4.600
<b>TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>219.310</b>
<b>TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>	<b>214.710</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>3.365</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 QUABIT 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. Por ello, esta clasificación no tiene una relación directa con la fecha prevista de vencimiento de las operaciones.

### 3.2.2 *Avales y garantías*

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

A 30 de septiembre de 2017, los avales prestados por entidades de crédito a favor del Grupo ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 20.405 miles de euros. De este importe, 7.474 miles de euros corresponden a avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de clientes para compra de viviendas.

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

A 30 de septiembre de 2017, algunas sociedades del Grupo QUABIT actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos por entidades financieras con el siguiente resumen:

(en miles de euros)	<b>30/09/2017</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	4.898
<b>Total</b>	<b>9.316</b>

En la siguiente tabla se resume el impacto que tienen los Aumentos de Capital y el resto de aumentos de capital con aportaciones no dinerarias aprobados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 sobre las principales magnitudes de los fondos propios y del endeudamiento del Balance de Situación.

A efectos de hacer hincapié en la importancia relativa de estas operaciones, se proyectan dichos impactos sobre esas mismas magnitudes del Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre de 2017, diferenciando entre los Aumentos de Capital ya ejecutados y objeto de la presente Nota sobre las Acciones y aquellos aprobados en la citada Junta General que están actualmente pendientes de ejecución.

<i>Miles de euros</i>	<b>Balance a 30/09/2017</b>	<b>Aumentos de Capital</b>	<b>Tras los Aumentos de Capital</b>	<b>Aumentos aprobados por la Junta General</b>	<b>Total tras la ejecución de todos los aumentos</b>
Fondos propios	140.567	31.559	172.126	9.960	182.086
Deuda financiera corriente y no corriente	219.310	42.836 (1)	262.146	18.240 (2)	280.386
<b>Total</b>	<b>359.877</b>	<b>74.395</b>	<b>434.272</b>	<b>28.200</b>	<b>462.472</b>
<i>% Fondos propios</i>	<i>39,06%</i>	<i>42,42%</i>	<i>39,64%</i>	<i>35,32%</i>	<i>39,37%</i>
<i>% Pasivo total</i>	<i>60,94%</i>	<i>57,58%</i>	<i>60,36%</i>	<i>64,68%</i>	<i>60,63%</i>

- (1) Importe de las disposiciones de Avenue I y Avenue II correspondientes a: precio de suelo (8.401 miles de euros en Avenue I y 25.555 miles de euros en Avenue II) y gastos de las operaciones (2.050 miles de euros y 6.830 miles de euros).
- (2) Importe correspondiente a Avenue I (8.635 miles de euros), Avenue II (12.760 miles de euros), la reinversión en la línea por IVA de (-4.999 miles de euros) y la financiación adicional o con recursos propios de los suelos hoteleros de Menorca (1.844 miles de euros).

El referido IVA por importe de 4.999 miles de euros está asociado a la ampliación Ondobide y, una vez se recupere de la Administración Tributaria, se reutilizará conforme a los términos y para la finalidad del crédito.

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

A los efectos oportunos, se hace constar que el Aumento Grupo Rayet ha sido suscrito de forma incompleta por GRUPO RAYET, S.A.U., sociedad controlada por el Presidente y Consejero Delegado de QUABIT, D. Félix Abánades López, quien indirectamente es el accionista titular de la mayor participación en el capital social de QUABIT a través de dicha entidad, entre otras. Por tanto, concurre en una situación de conflicto de intereses que requiere de la dispensa y autorización por parte de la Junta General de Accionistas conforme lo dispuesto en el artículo 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

A tal efecto, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017, acordó en su acuerdo tercero autorizar y dispensar de la prohibición a D. Félix Abánades López de realizar transacciones con la Sociedad y en particular, aquella relativa a la ejecución del Aumento Grupo Rayet.

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

Los motivos de los Aumentos de Capital son principalmente los que se indican a continuación:

- *Acceso a nuevos suelos de calidad*

Los Aumentos de Capital permiten a QUABIT acceder a suelos finalistas y en avanzado estado de desarrollo urbanístico de calidad que permitirán ampliar la cartera de suelos y así colocar a QUABIT en mejor disposición de cumplir con su Plan de Negocio.

- *Refuerzo patrimonial de QUABIT*

El hecho de que los propietarios de los suelos hayan recibido acciones de QUABIT como contraprestación parcial por el pago de los suelos, constituyéndose, por tanto, a la vez en vendedores de una parte pro-indivisa de los suelos y en aportantes a la Sociedad de la restante parte pro-indivisa, hace que QUABIT pueda adquirir dichos suelos con un desembolso limitado de tesorería, a la vez que refuerza los fondos propios en la medida en que se incrementa la cifra de capital social y prima de emisión por la suma correspondiente.

QUABIT ha hecho frente al pago en efectivo con fondos procedentes de la

tesorería de la Sociedad y de la primera y segunda operación de financiación de hasta 60 millones de euros y 40 millones de euros respectivamente, suscritas con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. El porcentaje de pago en acciones se ha realizado mediante la aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del correspondiente aumento de capital en relación con cada uno de los propietarios aportantes.

- *Incorporación de nuevos accionistas significativos y apuesta firme por el proyecto del accionista de referencia*

Dado el volumen de los activos aportados y en virtud de los acuerdos suscritos con los propietarios aportantes de los suelos, han pasado a ser o pasarán a ser previsiblemente accionistas significativos de la Sociedad (con participaciones superiores al 3% en el capital social de QUABIT) y con una vocación de permanencia a medio o largo plazo, ayudando a configurar un grupo inversor que respalde el proyecto de QUABIT. Desde un punto de vista contractual, dicha vocación de permanencia se justifica dado que se han acordado restricciones a la transmisibilidad de las acciones suscritas en el Aumento Sankar y el Aumento Ondobide por las que se establecen determinadas prohibiciones y restricciones.

En la documentación contractual relativa al Aumento Sankar se establecen prohibiciones de venta de las acciones (*lock-up*) por un plazo de hasta 6 meses desde su entrega efectiva, y por otro, restricciones tras el *lock-up* y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Sankar tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (*block trade*) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.

En la documentación relativa al Aumento Ondobide se establecen prohibiciones de venta de las acciones (*lock-up*) por un plazo de 4 meses desde su entrega efectiva, y por otro, restricciones tras el *lock-up* y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil

inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Ondobide tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (*block trade*) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.

Adicionalmente, si en el citado periodo de bloqueo la cotización de las acciones superara los 2,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, si bien se obliga a que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. Si por el contrario disminuyera el precio de cotización por debajo de 1,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, sin que sea de aplicación límite alguno.

No se han acordado restricciones a la transmisibilidad de las acciones emitidas en el Aumento Grupo Rayet.

En línea con lo anterior, dado que el suscriptor de las Acciones Nuevas emitidas en el Aumento Grupo Rayet es la entidad GRUPO RAYET, S.A.U., sociedad controlada por el Presidente y Consejero Delegado, D. Félix Abánades López, éste ha redoblado su firme apuesta por el valor de la Sociedad, trasladando a ésta los beneficios futuros que se esperan obtener con el desarrollo de los suelos aportados y evitando, con ello, que en un futuro pudiera competir directamente con QUABIT en el ámbito del sector en que se encuentran dichos suelos, habida cuenta de que QUABIT es otro de los propietarios relevantes en ese sector.

Los Aumentos de Capital son los que se detallan a continuación.

- *Aumento Sankar*

El Aumento de Capital mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal total de 900.142,50 euros tuvo como objeto la emisión de las acciones de QUABIT necesarias para satisfacer la contraprestación a SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. por la entrega a la Sociedad de las siguientes fincas registrales (el "**Aumento Sankar**"):

- MÁLAGA. SECTOR PT-2 CAÑAVERAL. PARCELAS 4B y 4D1, el 30%

proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 3.651 metros cuadrados de dichos activos inmobiliarios sitos en el término municipal de Málaga;

- MÁLAGA. SECTOR PT-2 CAÑAVERAL. PARCELAS 4A y 5, el 30% proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 13.638 metros cuadrados de dichos activos inmobiliarios sitos en el término municipal de Málaga;
- MÁLAGA. C/. EUGENIO GROSS 18, el 30% proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 3.770 metros cuadrados de dichos activos inmobiliarios sitos en el término municipal de Málaga; y
- MÁLAGA. CALA DE MIJAS. SECTOR SUP C-10 LAGAR MARTELL, el 30% proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 9.556 metros cuadrados de dichos activos inmobiliarios sitos en el término municipal de Mijas (Málaga).

Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 12.001.900 euros.

SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. es una sociedad constituida conforme a las leyes de España, con domicilio social en C/ Barroso, 16 4ªA, 29001 Málaga y N.I.F. número B92583277.

A través del Aumento Sankar, SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. ha adquirido el 1,93% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital.

- Aumento Ondobide

El Aumento de Capital mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal total de 1.781.250 euros tuvo como objeto la emisión de las acciones de QUABIT necesarias para satisfacer la contraprestación a ONDOBIDE, S.A. por la entrega a la Sociedad de las siguientes fincas registrales (el "**Aumento Ondobide**"):

- MÁLAGA. MIJAS. LOMA DEL FLAMENCO, el 30% proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 79.318 metros cuadrados de fincas sitas en la urbanización denominada "Loma del Flamenco" del Plan SUP.R.10 del PGOU de Mijas (Málaga).

Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 23.750.000 euros.

ONDOBIDE, S.A. es una sociedad constituida conforme a las leyes de España, con domicilio social en C/ Zugazarte 8. Las Arenas, 48990 Getxo (Vizcaya) y N.I.F. número A48185797.

A través del Aumento Ondobide, ONDOBIDE, S.A. ha adquirido el 3,83% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital.

- Aumento Grupo Rayet

El Aumento de Capital Grupo Rayet fue suscrito de forma incompleta como consecuencia de la no aportación del proindiviso relativo a la finca M23.1 de Alovera, cuyo valor total ascendía a 387.000 euros.

Por tanto, el Aumento de Capital Grupo Rayet con suscripción incompleta mediante aportaciones no dinerarias ascendió a un importe nominal total de 5.208.367 euros y tuvo como objeto la emisión de las acciones de QUABIT necesarias para satisfacer la contraprestación a GRUPO RAYET, S.A.U. por la entrega a la Sociedad de las siguientes fincas registrales (el "**Aumento Grupo Rayet**"):

- ALOVERA - SECTOR II.1 DE ALOVERA. LAS SUERTES. GUADALAJARA, el 70% pro-indiviso sobre la plena propiedad, o determinados pro-indivisos, de un total de 130.576,76 metros cuadrados de fincas resultantes del proyecto de reparcelación del Sector II.1 de Alovera (Guadalajara).

Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 29.762.100 euros.

GRUPO RAYET, S.A.U es una sociedad constituida conforme a las leyes de España, con domicilio social en Capitán Haya 1, Planta 16, 28020 Madrid y N.I.F. número A19145853.

A través del Aumento Grupo Rayet, GRUPO RAYET, S.A.U. ha adquirido el 11,19% del capital social de QUABIT, siendo su participación en el capital social de QUABIT de un 23,544%.

No procede incluir información relativa al destino e importe neto de los ingresos dado que los Aumentos de Capital se suscriben y desembolsan íntegramente mediante

aportaciones no dinerarias.

#### **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 15.779.519 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas (las "**Acciones Nuevas**") emitidas por la Sociedad en los Aumentos de Capital, de la misma clase y serie que las restantes acciones de la Sociedad, y otorgan a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad ya admitidas a negociación en las Bolsas de valores de Madrid y Valencia, en incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Así pues, el número de identificación de las Acciones Nuevas asignado por la Agencia Nacional de Codificación es:

- (i) El Código ISIN ES0110944222 a las 1.800.285 Acciones Nuevas emitidas en el Aumento Sankar representativas del 1,93% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital.
- (ii) El Código ISIN ES0110944248 a las 3.562.500 Acciones Nuevas emitidas en el Aumento Ondobide representativas del 3,83% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital.
- (iii) El Código ISIN ES0110944230 a las 10.416.734 Acciones Nuevas emitidas en el Aumento Grupo Rayet representativas del 11,19% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital.

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 ES0110944172.

##### **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 el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio



(la "**Ley de Sociedades de Capital**") y en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (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 son acciones ordinarias y gozan de 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, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

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 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 20% de dicha caja operativa.

En los años 2016 y 2017, QUABIT ha retribuido a los accionistas mediante operaciones de aumentos de capital liberados.

*(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, 5 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 100 acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con 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 General.

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 General. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General de Accionistas 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 registrarán 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 nuevas acciones (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

Los Aumentos de Capital se realizaron en virtud de los siguientes acuerdos societarios:

### ***Aumento Sankar***

- La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017 acordó, en su punto primero del orden del día, aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 900.142,50 euros, mediante la emisión de 1.800.285 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones emitidas en las fincas que han quedado descritas en el apartado 3.4 anterior, titularidad de SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L.

La Junta General de Accionistas mencionada delegó en el Consejo de Administración de QUABIT, de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital durante el plazo de un 1 año, la facultad de llevar a efecto el acuerdo de aumento de capital, adaptar la redacción final del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de QUABIT a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- El Consejo de Administración celebrado el 15 de noviembre de 2017, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas, bajo el punto primero del orden del día, acordó llevar a efecto el citado acuerdo adoptado en la Junta General.

### ***Aumento Ondobide***

- La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017 acordó, en su punto segundo del orden del día, aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.781.250 euros, mediante la emisión de 3.562.500 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones emitidas en las fincas que han quedado descritas en el apartado 3.4 anterior, titularidad de ONDOBIDE, S.A.

La Junta General de Accionistas mencionada delegó en el Consejo de Administración de QUABIT, de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital durante el plazo de un 1 año, la facultad de llevar a efecto el acuerdo de aumento de capital, adaptar la redacción final del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de QUABIT a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- El Consejo de Administración celebrado el 15 de noviembre de 2017, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas, bajo el punto segundo del orden del día, acordó llevar a efecto el citado acuerdo adoptado en la Junta General.

### ***Aumento Grupo Rayet***

- La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017 acordó, en su punto cuarto del orden del día, aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 5.276.092,50 euros, mediante la emisión de 10.552.185 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas.

El Aumento Grupo Rayet se suscribió de forma incompleta, por un importe nominal total de 5.208.367 euros y un importe efectivo total de 20.833.470 euros, lo que supone una prima de emisión total de 15.625.103 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.416.734 Acciones Nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,50 euros por acción, tras el oportuno redondeo, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones emitidas en las fincas que han quedado descritas en el apartado 3.4 anterior, titularidad de GRUPO RAYET, S.A.U.

Conforme a lo establecido en el apartado 3.3 anterior, la Junta General aprobó la correspondiente dispensa y autorización en relación con la situación de conflicto de interés derivada del Aumento Grupo Rayet.

La Junta General de Accionistas mencionada delegó en el Consejo de Administración de QUABIT, de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital durante el plazo de un 1 año, la facultad de llevar a efecto

el acuerdo de aumento de capital, adaptar la redacción final del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de QUABIT a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- El Consejo de Administración celebrado el 15 de noviembre de 2017, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas, bajo el punto tercero del orden del día, acordó llevar a efecto el citado acuerdo adoptado en la Junta General.

Con ocasión de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de QUABIT publicada el 13 de octubre de 2017, se puso a disposición de los accionistas el informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre las propuestas de acuerdos para los Aumentos de Capital así como el informe de experto independiente, GRUPO TASVALOR, S.A., emitido el 10 de octubre de 2017 conforme a lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las conclusiones del referido informe de GRUPO TASVALOR, S.A. en relación a las valoraciones atribuidas a la totalidad de las aportaciones no dinerarias en los 6 aumentos de capital aprobados por la Junta General de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 fueron las siguientes:

*“III. Que la valoración realizada por GRUPO TASVALOR, S.A. del Conjunto Inmobiliario del Anexo 1, es superior al importe del Aumento de Capital No Dinerario, esto es, 41.789.460 Euros (cuarenta y un millones setecientos ochenta y nueve mil cuatrocientos sesenta euros) por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, hacemos constar expresamente que el valor de la contrapartida, es decir, capital y la prima de emisión del Aumento de Capital No Dinerario referido en el Apartado III anterior no es superior a la valoración del Conjunto Inmobiliario que figura en el Anexo 1.*

*IV. Que según nos informa la Sociedad el Aumento de Capital No Dinerario por aportación del Conjunto Inmobiliario será objeto de seis propuestas separadas, según el documento que como Anexo 2 nos ha aportado la Sociedad y se adjunta al presente informe. En base a ello se hace constar igualmente que la contrapartida, es decir, el capital y la prima de emisión correspondiente a cada una de las seis propuestas separadas y sub-conjuntos que figuran en el Anexo 2 aportado por la Sociedad a GRUPO TASVALOR, S.A. no es superior a la valoración de cada uno de los sub-conjuntos del Conjunto Inmobiliario.”*



Con motivo de la suscripción incompleta del Aumento Grupo Rayet, QUABIT solicitó a GRUPO TASVALOR, S.A. la emisión de un informe complementario al informe de fecha 10 de octubre de 2017, que confirmase el valor a descontar como consecuencia de la suscripción incompleta. Las conclusiones del referido informe complementario de GRUPO TASVALOR, S.A., emitido el 29 de noviembre de 2017, fueron las siguientes:

*"I. Que, conforme a las valoraciones de los activos utilizadas como base para emitir el Informe, la valoración concedida a la finca cuya aportación estaba prevista y que constaba reseñada como Finca resultante del proyecto de parcelación del Sector II.1 de Alovera (Guadalajara) identificada como M23.1 (18,76% pro-indiviso) que se corresponde con la Finca Registral número 11427 (la "**Finca M23.1**"), el valor de la citada Finca M23.1 asciende a 388.402,78.-€, valor que no es inferior a 387.000.-€ ni al valor otorgado a la participación pro-indivisa del 70% en la citada Finca M23.1 de 270.900.-€.*

*II. Que en consecuencia, el valor del tercer sub-conjunto inmobiliario identificado en el **Anexo 2** al Informe, aportado por la Sociedad a GRUPO TASVALOR, S.A., descontada la valoración de la Finca M23.1, continúa siendo superior al importe del **Aumento de Capital No Dinerario** correspondiente al **acuerdo separado de aportación de dicho tercer sub-conjunto inmobiliario**, declarada su suscripción incompleta por exclusión de la citada Finca M23.1, esto es, 20.833.470.-€ (veinte millones ochocientos treinta y tres mil cuatrocientos setenta euros), y es por tanto superior al valor de la contrapartida, es decir, el capital y la prima de emisión correspondiente a la tercera propuesta separada del acuerdo."*

#### 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**

Las 1.800.285 Acciones Nuevas procedentes del Aumento Sankar fueron emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente el 21 de noviembre de 2017, día del otorgamiento de la escritura pública del Aumento Sankar. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de diciembre de 2017.

Las 3.562.500 Acciones Nuevas procedentes del Aumento Ondobide fueron emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente el 1 de diciembre de 2017, día del otorgamiento de la escritura pública del Aumento Ondobide. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de diciembre de 2017.

Las 10.416.734 Acciones Nuevas procedentes del Aumento Grupo Rayet fueron emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente el 1 de diciembre de 2017, día del otorgamiento de la escritura pública del Aumento Grupo Rayet. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de diciembre de 2017.

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

Según se desprende del artículo 7 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.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de los compromisos de no disposición descritos en el apartado 7.3 de esta Nota sobre las Acciones.

#### **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. Asimismo, también se excluye de este análisis la incidencia que pudiera tener la aplicación del régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea.

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 4 siguientes en virtud del artículo 8.2 de la misma norma.

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 5 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 de acuerdo con el artículo 24.1 de la LIRPF.

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% (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23% (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%. 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) y conforme al artículo 25.1.e) de la LIRPF, 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 tributaría 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 en virtud del artículo 75.3.h) del RIRPF.

#### *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 de acuerdo con el artículo 37.1 de la LIRPF y se integrará en la base imponible del ahorro del impuesto.

A estos efectos, según el artículo 35 de la LIRPF, 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 conforme al artículo 37.2 de la LIRPF (método FIFO);
- 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 2 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). De acuerdo con el artículo 49 de la LIRPF, 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% de su importe durante el ejercicio 2017, límite que se incrementará al 25% en 2018. El saldo negativo restante podrá compensarse en los próximos 4 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% y el 2,5%, 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.

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social ("**RDL 3/2016**"), con efectos desde 1 de enero de 2018 se aplicará una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del impuesto a los sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir, sin perjuicio de que pueda extenderse de nuevo la derogación de la citada bonificación.

### (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% y el 34%, que podrá variar conforma a la normativa de cada Comunidad Autónoma.

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% y un 81,6% de la base imponible. En cualquier caso, la normativa propia de cada Comunidad Autónoma puede haber aprobado determinados beneficios fiscales.

(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% (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%, 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% 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% 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 en los términos previstos en el artículo 13.1 de la LIS.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad no estarán sujetas a retención en virtud del artículo 61 del RIS.

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 5 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% 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 previstos en el artículo 14.1.h) de la LIRNR:

- 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% 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%. 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 2 meses previos a la transmisión, en al menos el 25% 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% y el 2,5%.

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.

De acuerdo con el artículo 4 del RDL 3/2016, con efectos desde 1 de enero de 2018 se aplicará una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del impuesto a los

sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir, sin perjuicio de que pueda extenderse de nuevo la derogación de la citada bonificación.

### (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% y el 81,6%.

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 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.

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

El importe nominal total de los Aumentos de Capital ascendió a 7.889.759,50 euros, correspondiente a la emisión de un total de 15.779.519 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad con un valor nominal de 0,50 euros cada una y con una prima de emisión de 1,50 euros por acción, tras el oportuno redondeo del Aumento Grupo Rayet, lo que supuso una prima total de 23.669.280,50 euros. El importe efectivo total de los Aumentos de Capital ascendió a la cantidad de 31.559.040 euros.

Las Acciones Nuevas representan un 20,42% del capital social de QUABIT antes de los Aumentos de Capital y un 16,95% del capital social de QUABIT tras los Aumentos de Capital.

A continuación se detalla el importe nominal y efectivo de cada uno de los Aumentos de Capital:

El Aumento Sankar se realizó por un importe nominal total de 900.142,50 euros y un importe efectivo total de 3.600.570 euros, lo que supuso una prima de emisión total de 2.700.427,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.800.285 Acciones Nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,50 euros por acción de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

El Aumento Ondobide se realizó por un importe nominal total de 1.781.250 euros y un importe efectivo total de 7.125.000 euros, lo que supone una prima de emisión total de 5.343.750 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 3.562.500 Acciones Nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,50 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

El Aumento Grupo Rayet se suscribió de forma incompleta, por un importe nominal

total de 5.208.367 euros y un importe efectivo total de 20.833.470 euros, lo que supone una prima de emisión total de 15.625.103 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.416.734 Acciones Nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión, tras el oportuno redondeo, de 1,50 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

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

No procede.

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 procede.

5.1.5 Reducción de suscripciones

No procede.

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)

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

**5.2 Plan de colocación y adjudicación**

5.2.1 Categorías de inversores a los que va dirigida la emisión

No procede. No obstante, la identidad de los suscriptores de las Acciones Nuevas en cada uno de los Aumentos de Capital se indica en el apartado 4.3.

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

D. Félix Abánades López, a través de Restablo Inversiones, S.L.U., titular del 100% de las acciones de Grupo Rayet, S.A.U., ha suscrito 10.416.734 nuevas acciones que suponen un 66,01% de la emisión.

5.2.3 Información previa sobre la adjudicación

No procede.

5.2.4 Notificación de las cantidades

No procede.

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 del Aumento Sankar y del Aumento Ondobide fue emitida con una prima de emisión de 1,50 euros, lo que resultó en un precio de suscripción de 2 euros.

Cada acción de 0,50 euros de valor nominal del Aumento Grupo Rayet fue emitida con una prima de emisión, tras el oportuno redondeo, de 1,50 euros por acción.

Los Aumentos de Capital se efectuaron libre de gastos para los suscriptores. QUABIT no repercutió gasto alguno a los suscriptores en relación a las Acciones Nuevas y no se devengaron gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de Iberclear ni 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.

#### 5.3.2 Publicación del precio de los valores

No procede.

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

En los Aumentos de Capital, los accionistas de QUABIT no tuvieron derecho de suscripción preferente dado que, de conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, el contravalor de las Acciones Nuevas consiste en aportaciones no dinerarias.

#### 5.3.4 Disparidad importante 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

El 30 de marzo de 2017, D. Félix Abánades compró a Martibalsa, S.L. acciones de QUABIT a un precio de 0,71 euros. El menor importe de precio se debió a que dichas acciones se encontraban pignoradas por Martibalsa, S.L. en garantía de una deuda asumida por parte de Restablo Inversiones, S.L.U., sociedad controlada por el propio D. Félix Abánades (tal y como se indicó en la correspondiente comunicación de participaciones significativas a la CNMV) y, en consecuencia, no resultaban transmisibles a precio de mercado a ningún otro tercero.

Salvo por la operación anterior, las restantes acciones de QUABIT adquiridas por los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas durante el último año, lo han sido en el contexto del aumento de capital acordado por la Junta General de Accionistas el 14 de abril de 2016, elevado a público el día 9 de marzo de 2017 e inscrito en el Registro Mercantil el 14 de marzo de 2017 y del Aumento de Capital Liberado, al mismo precio de suscripción y coste real en efectivo que cualquier otro accionista.

#### **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

No procede.

5.4.2 Entidad Agente

No procede.

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

No procede.

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**

En virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y por el Consejo de Administración, ambos celebrados en fecha 15 de noviembre de 2017, se acordó solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), y requerir ante los organismos competentes la inclusión de las Acciones Nuevas en los registros contables de Iberclear.

Está previsto que el inicio de negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Madrid y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), tenga lugar en torno al 20 de diciembre de 2017.

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 Español (SIBE).

## **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 3 años con el Emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas**

No procede.

**7.2 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*)**

En la documentación contractual correspondiente a las aportaciones del Aumento Sankar y del Aumento Ondobide se han acordado determinadas restricciones a la transmisibilidad de las acciones tal y como se describen a continuación.

En la documentación contractual relativa al Aumento Sankar se establecen prohibiciones de venta de las acciones (*lock-up*) por un plazo de hasta 6 meses desde su entrega efectiva, y por otro, restricciones tras el *lock-up* y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Sankar tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (*block trade*) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.

En la documentación relativa al Aumento Ondobide se establecen prohibiciones de venta de las acciones (*lock-up*) por un plazo de 4 meses desde su entrega efectiva, y por otro, restricciones tras el *lock-up* y hasta el cumplimiento del plazo de 1 año desde la entrega efectiva de las acciones por las que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior

al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. En los referidos plazos, el suscriptor del Aumento Ondobide tampoco podrá llevar a cabo ninguna colocación u operación de bloques (*block trade*) salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de la Sociedad.

Adicionalmente, si en el citado periodo de bloqueo la cotización de las acciones superara los 2,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, si bien se obliga a que el volumen correspondiente a la operación u operaciones que se realicen en cada sesión bursátil sea igual o inferior al 10% del volumen diario de negociación del valor en el mercado de órdenes del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la operación. Si por el contrario disminuyera el precio de cotización por debajo de 1,50 euros por acción, el suscriptor del Aumento Ondobide quedará liberado de esta prohibición en tanto persista tal situación, sin que sea de aplicación límite alguno.

No se han acordado restricciones a la transmisibilidad de las acciones emitidas en el Aumento Grupo Rayet.

## **PUNTO 8. GASTOS DE LA ADMISIÓN**

No procede incluir información relativa a los ingresos netos dado que los Aumentos de Capital se suscribieron y desembolsaron íntegramente mediante aportaciones no dinerarias (véase apartado 3.4).

La siguiente tabla contiene los gastos totales aproximados derivados de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas:

<b>Concepto</b>	<b>Euros</b>
Aranceles de Registro Mercantil y notariales	90.000
Tasas CNMV, tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y la Bolsa de Valencia e Iberclear	44.100
Informe de experto independiente	41.200
Otros gastos y comisiones (legales, imprenta, viajes, otros)	77.000
<b>Total</b>	<b>252.300</b>

## **PUNTO 9. DILUCIÓN**

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

La dilución que han experimentado los accionistas de la Sociedad con ocasión de los Aumentos de Capital fue del 16,9564%.

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

No procede.

## **PUNTO 10. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **10.1 Asesores relacionados con la emisión**

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, S.L.P. ha asesorado a la Sociedad en los aspectos legales bajo Derecho español de la presente emisión.

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

No procede.

### **10.3 Informes de expertos**

En el epígrafe 4.6 de la presente Nota sobre las Acciones se reproducen las conclusiones del informe de experto independiente emitido por GRUPO TASVALOR, S.A. el 10 de octubre de 2017 en relación con los Aumentos de Capital, que se puso a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de QUABIT el 13 de octubre de 2017. Igualmente se reproducen las conclusiones del informe complementario al informe de fecha 10 de octubre de 2017, emitido por GRUPO TASVALOR, S.A. el 29 de noviembre de 2017 como consecuencia de la suscripción incompleta. GRUPO TASVALOR, S.A. tiene su domicilio social en C/ Manuel Tovar 16, 28034 Madrid y N.I.F. A80639990.

### **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.

## **PUNTO 11. ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO**

De conformidad con lo previsto en el artículo 19.4 del 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, a continuación se recoge una actualización del Documento de Registro que incluye la información más relevante relativa a QUABIT.

### **11.1 Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo QUABIT correspondientes al ejercicio 2016, formuladas por el Consejo de Administración el 29 de marzo de 2017 y auditadas por Ernst&Young, S.L., fueron depositadas junto con su respectivo Informe de Auditoría e Informe de Gestión en la CNMV.

Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores ("**Orden EHA/3537/2005**"), se incorporan por referencia a la presente Nota sobre las Acciones las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo QUABIT correspondientes al ejercicio 2016, junto con su respectivo Informe de Auditoría e Informe de Gestión, incluyendo el informe anual de gobierno corporativo de QUABIT, que pueden consultarse en la página web de QUABIT ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)). En el epígrafe 13 se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota sobre las Acciones en el que se indica el correspondiente hipervínculo para acceder a dichos documentos.

La incorporación por referencia de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de QUABIT correspondientes al ejercicio 2016 actualiza, principalmente, la información del epígrafe 3, 3.1 y 20.1 del Documento de Registro.

### **11.2 Información financiera intermedia consolidada de QUABIT a 30 de**

## **septiembre de 2017**

La información financiera consolidada de QUABIT correspondiente al periodo cerrado a 30 de septiembre de 2017, ha sido depositada en la CNMV. Al amparo de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia a la Nota sobre las Acciones dicha información financiera intermedia, que puede consultarse en la página web de QUABIT ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)). En el epígrafe 13 se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota sobre las Acciones en el que se indica el correspondiente hipervínculo para acceder a dichos documentos.

La incorporación por referencia de información financiera intermedia consolidada de QUABIT a 30 de septiembre de 2017 actualiza, principalmente, la información del epígrafe 3.2 y 20.6 del Documento de Registro.

### **11.3 Actualización de las tendencias recientes más significativas que afectan al Grupo QUABIT y al sector de actividad en el que ejerce su actividad**

El contenido del presente apartado actualiza la información contenida en el epígrafe 12.1 del Documento de Registro.

#### **Tendencias del sector en el que QUABIT ejerce su actividad**

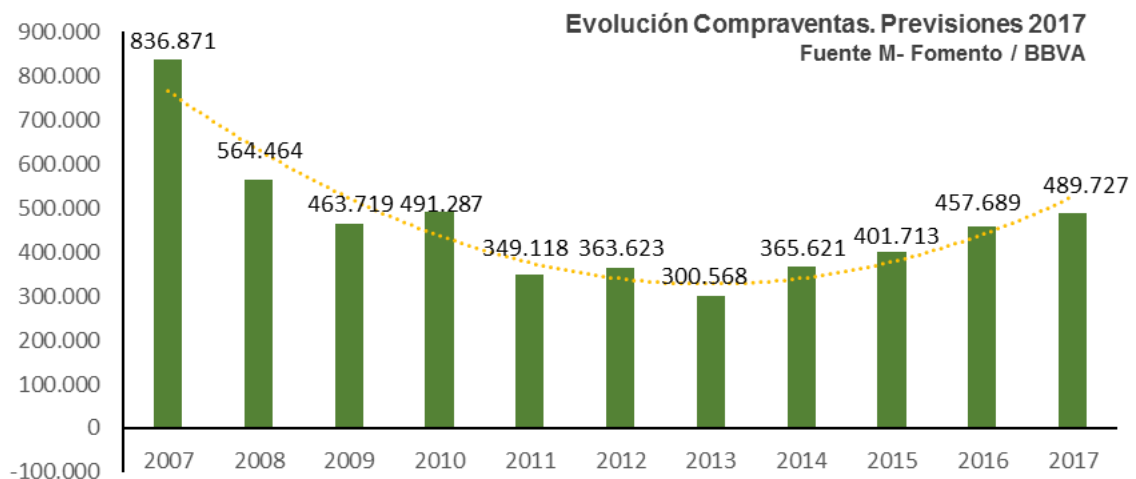
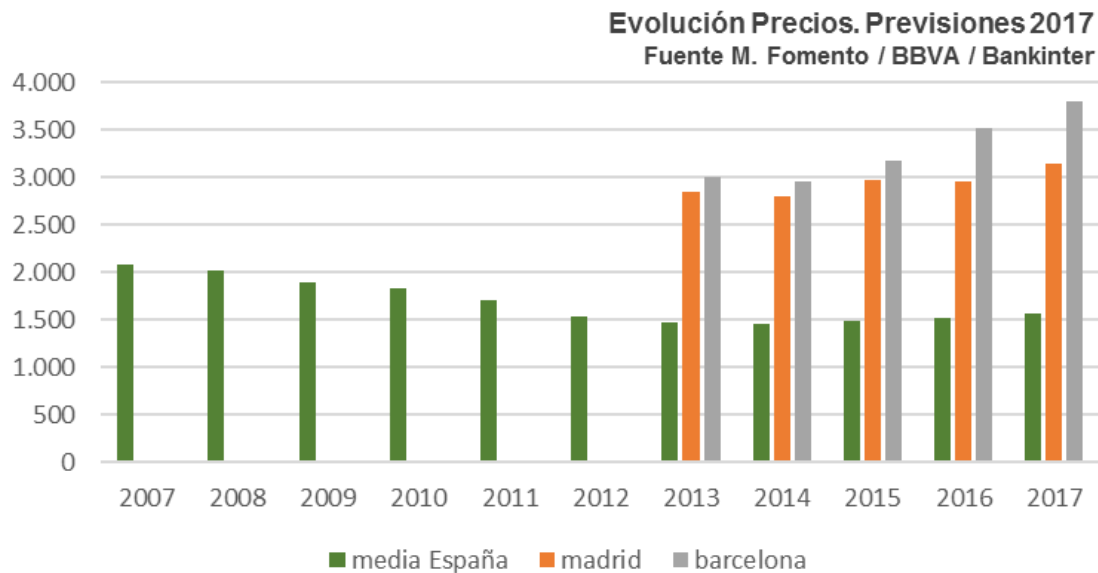
El buen tono del mercado inmobiliario en el primer semestre del año confirma las expectativas de crecimiento para 2017. La venta de viviendas consolida su crecimiento con un 15,5% interanual en el primer semestre de 2017.

En el primer semestre de 2017 se produce un incremento en las transacciones de venta de viviendas: según los datos del Consejo General del Notariado, en los primeros 6 meses del año se vendieron casi 265.000 viviendas, un 15,5% más que en el primer semestre de 2016.

Nuevo recorte de los tipos de interés hipotecarios. Los costes de financiación volvieron a marcar un mínimo histórico en julio de 2017, de tal forma que el tipo de los préstamos libres para la adquisición de vivienda de hogares se situó en el 2,2%. Las nuevas operaciones de crédito de los hogares para adquisición de vivienda, según los datos proporcionados por el Banco de España, crecieron en el mes de julio de 2017 un 21,0% interanual.

Tendencia creciente en el inicio de viviendas. En los primeros 5 meses del año se han visado casi 32.600 viviendas, y el ritmo de crecimiento de la primera parte de 2017

hace viable que se alcancen las expectativas de más de 75.000 visados a lo largo de 2017.



### Tendencias recientes más significativas del Grupo QUABIT

Durante el año 2017, el Grupo QUABIT ha intensificado su esfuerzo inversor con la adquisición de suelo y el lanzamiento de nuevas promociones dentro del mercado residencial.

Los principales elementos que han caracterizado la actividad del Grupo QUABIT en el año 2017 son los siguientes:

### *Inversiones. Compra de suelo*

Hasta 30 de septiembre de 2017, el Grupo QUABIT ha cerrado adquisiciones de suelo de uso residencial con una edificabilidad de 467.831 m<sup>2</sup>t, por un importe de inversión de 149,6 millones de euros (de los cuales 6,7 millones fueron durante 2016 y 149,6 millones durante 2017). Dicho importe se refiere a adquisiciones de suelos comprometidos contractualmente, no estando todas ellas completamente ejecutadas ni desembolsadas. De estas operaciones se han incorporado de forma definitiva a la cartera de QUABIT, a fecha de aprobación de esta Nota de Valores, suelos por un valor total de 97,8 millones de euros, existiendo compromisos por los restantes 51,4 millones de euros.

Tras estas operaciones, el Grupo QUABIT gestiona, a 30 de septiembre de 2017, 935.908 m<sup>2</sup>t de edificabilidad entre: 1 cartera consolidada (530.891 m<sup>2</sup>t); obras en curso de ejecución (32.995 m<sup>2</sup>t) y 3 operaciones cerradas de compra de suelo que se incorporarán de forma definitiva a la cartera próximamente (372.022 m<sup>2</sup>t).

El número de viviendas que se pretende desarrollar en estos 935.908 m<sup>2</sup>t asciende a 6.720 viviendas.

QUABIT tiene avanzadas otras operaciones de compra de suelo en zonas consideradas prioritarias en Madrid, Corredor del Henares y Costa del Sol.

### *Inversiones. Proyectos en marcha*

A 30 de septiembre de 2017, el Grupo QUABIT tiene en marcha, en distintas fases de ejecución, 18 promociones por un total de 1.655 viviendas y un importe estimado de facturación de 347,4 millones de euros.

Estos proyectos se están desarrollando tanto en suelos ya existentes en la cartera de QUABIT a 31 de diciembre de 2016, como en suelos de los adquiridos en el año 2017. La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es de 345 viviendas por un importe total de 74,3 millones de euros.

En las tablas incluidas a continuación se recogen las operaciones de compra de suelo firmadas en el año 2017, así como las disposiciones que se han realizado de las operaciones de financiación firmadas con Avenue en los años 2016 y 2017 y las disposiciones previstas para las transmisiones de suelo pendientes de formalizar. Todas las operaciones han sido formalizadas mediante contratos de compraventa, si bien no todas están consolidadas en la cartera de suelo, en la medida en que no se haya firmado la escritura de transmisión de la propiedad a la fecha de aprobación de

la presente Nota sobre las Acciones. La primera tabla muestra los suelos en cartera a la fecha de la Nota sobre las Acciones que son en la actualidad propiedad de QUABIT y la segunda tabla muestra los compromisos a la fecha de la Nota sobre las Acciones, suelos que han sido objeto de contratos de compraventa, debidamente firmados, pero cuya propiedad no ha sido adquirida a fecha de la presente Nota sobre las Acciones por QUABIT. Asimismo, en relación con la financiación de dichas operaciones, en la primera tabla se hace referencia a la manera en que éstas han sido financiadas y en la segunda tabla se recoge cómo está previsto que se financien las operaciones previstas.

**A) Suelos incorporados a la cartera de QUABIT a fecha de la Nota sobre las Acciones (datos en euros (€))**

Concepto	Importe de transmisión	Aport. no dineraria	Recursos Propios (1)	Avenue I 60M (2)	Avenue II 40M (3)	Total
Suelos incorporados en cartera hasta 30/09/17	32.263.174	-	12.405.234	19.857.940	-	32.263.174
Comprometidos a 30/09/17 e incorporados en los Aumentos de Capital	65.513.998	31.559.040	-	8.401.330	25.553.630	65.513.998
Suelos comprometidos con posterioridad a 30/09/17 e incorporados a la fecha de la Nota sobre las Acciones	215.350	-	64.605	150.745	-	215.350
<b>Total adquisiciones en 2017 a fecha de la Nota Sobre las Acciones</b>	<b>97.992.522</b>	<b>31.559.040</b>	<b>12.469.839</b>	<b>28.410.015</b>	<b>25.553.630</b>	<b>97.992.522</b>
Gastos de las operaciones de adquisición de los activos relativos a los Aumentos de Capital				2.050.886	6.830.444	
Gasto de las demás operaciones no objeto de la presente Nota sobre las Acciones				1.597.693	-	
Pago del precio aplazado de compras realizadas en el año 2016				2.796.209	-	



<b>Total disposiciones a fecha de la Nota sobre las Acciones</b>	<b>34.854.804</b>	<b>32.384.074</b>
--	-------------------	-------------------

- (1) Recursos propios del Grupo en las compras ya ejecutadas. Recursos propios o ajenos distintos de la financiación de Avenue para los compromisos pendientes.
- (2) Fondos procedentes de la primera operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2016, por 60 millones de euros.
- (3) Fondos procedentes de la segunda operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2017, por 40 millones de euros.

Los conceptos que representan cada una de las líneas contenidas en la tabla anterior son los siguientes:

- Suelos incorporados en la cartera hasta 30/09/2017: operaciones de transmisión de propiedad del año 2017, hasta el 30 de septiembre de 2017.
- Suelos comprometidos a 30/09/2017 e incorporados en los Aumentos de Capital: operaciones cerradas a 30 de septiembre de 2017 a través de contratos privados de compraventa y cuya transmisión se formaliza a través de: (i) los Aumentos de Capital y (ii) compraventa de aquella parte del proindiviso de los suelos objeto de los Aumentos de Capital no aportado en virtud de los citados Aumentos de Capital.
- Suelos comprometidos con posterioridad a 30/09/2017 e incorporados a la fecha de la Nota sobre las Acciones: adquisiciones mediante contratos de compraventa suscritos con posterioridad a 30 de septiembre de 2017 y que se han perfeccionado con la firma de la escritura de transmisión de la propiedad de los suelos con anterioridad a la fecha de la Nota sobre las Acciones.
- Gastos de las operaciones de adquisición de los activos relativos a los Aumentos de Capital: parte de los gastos asociados a las operaciones descritas en la tabla y relativas a activos objeto de las aportaciones a QUABIT en virtud de los Aumentos de Capital, cuyas adquisiciones se han financiado a través de los acuerdos con Avenue.
- Gasto de las demás operaciones no objeto de la presente Nota sobre las Acciones: parte de los gastos asociados a las operaciones descritas en la tabla y relativas a activos distintos a aquellos objeto de las aportaciones a QUABIT en virtud de los Aumentos de Capital, cuyas adquisiciones se han financiado a través de los acuerdos con Avenue.
- Pago aplazado compras año 2016: financiación de pagos aplazados de suelos adquiridos en el año 2016

Respecto de los importes dispuestos de las operaciones de financiación (que aparecen reseñados como Avenue I por importe de 60 millones y Avenue II por importe de 40 millones en la tabla anterior), QUABIT ha dispuesto a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones de: (i) en relación con la primera línea de financiación de 34,9 millones de euros para adquirir ciertos suelos –de los cuales 3,6 millones de euros han sido destinados a financiar los gastos de las operaciones e impuestos asociados a las mismas (habiéndose destinado 2,8 millones de euros al pago del IVA y los restantes 0,8 millones al pago de gastos notariales, registro, asesores, y otros asociados a dichas operaciones)-, y (ii) respecto de la segunda línea de financiación, de 32,4 millones de euros para adquirir suelos – de los cuales 6,8 millones de euros han sido destinados a financiar los gastos de las operaciones e impuestos asociados a las mismas (habiéndose destinado 4,9 millones de euros al pago del IVA, importe reutilizable conforme a los términos y para la finalidad del crédito, una vez se reciba de la Administración Tributaria y los restantes 1,8 millones de euros al pago de gastos notariales, de registro, asesores y otros asociados a dichas operaciones).

**B) Compras de suelo comprometidas a fecha de esta Nota sobre las Acciones**  
(datos en euros (€))

Concepto	Precio de transmisión	Aport. no dineraria	Recursos Propios (1)	Avenue I 60M (2)	Avenue II 40M (3)	Total
Resto de ampliaciones de capital aprobadas en Junta General de Accionistas de 15/11/17	33.198.400	9.959.520	1.844.150	8.634.570	12.760.160	33.198.400
Compromisos de adquisición firmados antes del 30/09/17	18.163.150	-	5.449.050	12.714.100	-	18.163.150
Compromisos de adquisición firmados después del 30/09/17	3.850.000	-	1.155.000	2.695.000	-	3.850.000
<b>Total compras hasta 30/09/17</b>	<b>55.211.550</b>	<b>9.959.520</b>	<b>8.448.200</b>	<b>24.043.670</b>	<b>12.760.160 (4)</b>	<b>55.211.550</b>

- (1) Recursos propios o ajenos distintos de la financiación de Avenue para los compromisos pendientes.
- (2) Fondos procedentes de la primera operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2016, por 60 millones de euros.
- (3) Fondos procedentes de la segunda operación de financiación firmada con Avenue en diciembre de 2017, por 40 millones de euros.
- (4) El importe total dispuesto tiene en cuenta los 4,9 millones destinados al pago de IVA comentados

en el apartado anterior y que serán reinvertidos conforme a los términos y para la finalidad del crédito, una vez sean reembolsados por la Administración Tributaria como parte de la línea de financiación.

Los conceptos que representan cada una de las líneas contenidas en la tabla anterior misma son los siguientes:

- Resto de ampliaciones de capital aprobadas en Junta General de Accionistas de 15/11/2017: corresponde a los aumentos de capital por aportaciones no dinerarias aprobados en la Junta General de Accionistas de 15 de noviembre de 2017 que están pendientes de ejecución a la fecha de esta Nota sobre las Acciones.
- Compromisos de adquisición firmados antes de 30/09/2017: contratos privados de compraventa de suelos firmados antes de 30 de septiembre y pendientes de otorgamiento de la escritura de transmisión de propiedad.
- Compromisos de adquisición firmados después de 30/09/2017: contratos privados de compraventa de suelos firmados después de 30/09/2017 y pendientes de otorgamiento de la escritura pública de transmisión de la propiedad.

Respecto de los importes de las operaciones de financiación (que aparecen reseñados como Avenue I por importe de 60 millones y Avenue II por importe de 40 millones en la tabla anterior) para la adquisición de suelos conforme a lo comentado anteriormente, QUABIT prevé disponer de: (i) en la primera operación de financiación, de un importe 24 millones de euros; y (ii) en relación con la segunda operación de financiación, de un importe de 12,7 millones. La Sociedad espera disponer del importe restante (1,1 millón de euros) para financiar la adquisición de suelos o el abono de gastos relacionados con dichas adquisiciones.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, QUABIT prevé disponer de la totalidad de los importes disponibles en virtud de las referidas operaciones de financiación y adquisiciones adicionales. El tipo de interés fijo para la primera operación de financiación asciende al 16% anual, mientras que el tipo de interés fijo para la segunda operación de financiación asciende al 12% anual. Asimismo, el 10% del importe total de la segunda operación de financiación ha sido garantizado mediante la constitución de una hipoteca sobre tres activos que han sido adquiridos por QUABIT en virtud de los Aumentos de Capital.

#### *Financiación de las inversiones*

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

- Aplicación parcial de los fondos procedentes del aumento de capital realizado en el primer trimestre de 2017 con aportaciones dinerarias por un importe de 38 millones de euros. El aumento de capital se suscribió con sobredemanda y las nuevas acciones comenzaron a cotizar en las Bolsas de Madrid y Valencia el 20 de marzo de 2017.
- Fondos procedentes de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros para compra de suelo, firmada con fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. en diciembre de 2016.
- Fondos procedentes de la segunda operación de financiación por importe de hasta 40 millones de euros para compra de suelo, concedidos por fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P., que se instrumentaliza de la siguiente forma: (i) una toma de participación de Avenue Europe International Management, L.P. en la sociedad vehículo a través de la cual van a instrumentalizarse indirectamente el desarrollo de los suelos que se adquirirán en Málaga, Menorca y en el Corredor de Henares, mediante la adquisición del 9,99% en el capital social de dicha sociedad, y cuya participación restante del 90,01% será titularidad de QUABIT; (ii) la concesión a la sociedad vehículo de un préstamo participativo, y (iii) la concesión de dos préstamos y un crédito (cuyo periodo de disposición es hasta el 1 de junio de 2018) a la filial íntegramente participada por la sociedad vehículo, a través de la cual se va a llevar a cabo directamente el mencionado desarrollo de los suelos.
- Los Aumentos de Capital, con los que se aportan parte de los suelos financiados con la segunda financiación.
- Aplicación parcial de los fondos procedentes del préstamo de 15 millones euros concedido por fondos gestionados por Alpin Equities en octubre de 2017 (con un tipo de interés fijo del 16%). A fecha de la presente Nota sobre las Acciones, QUABIT ha destinado el importe del préstamo a cubrir necesidades de activo circulante y operativas de QUABIT y de las sociedades vehículo participadas por éste, consistentes en inversiones para el desarrollo de los suelos y el abono de gastos estructurales del Grupo QUABIT.

### *Evolución de deuda*

Se ha producido un aumento de la deuda bruta de un 6,6% en relación con el 31 de diciembre de 2016. Este aumento neto tiene 2 componentes:

- (i) Se ha incrementado la deuda por las disposiciones de la línea de crédito de Avenue Europe International Management, L.P. y de los préstamos promotor por un importe total de 29,6 millones de euros. La cancelación de esta deuda se irá acompasando con las ventas de las viviendas.
- (ii) Se está reduciendo la deuda financiera preexistente:
  - Se ha realizado un pago de 7.182 miles de euros a SAREB (20% del importe neto de gastos obtenido en el aumento de capital dinerario). Este pago ha supuesto una quita de 10.041 miles de euros (suma de principal y de los intereses devengados por toda la deuda hasta el momento del pago). Tras este pago, el próximo vencimiento de deuda con SAREB será el 31 de julio de 2018 por importe de 1.909 miles de euros.
  - Se han novado 3 operaciones con una entidad financiera, por un total de 4.000 miles de euros: reducción del tipo de interés al 1%, un calendario de pagos hasta 31 de diciembre de 2020, pagos del 10% cada uno de los 3 primeros años y el 70% restante el cuarto año. Se ha realizado en 2017 el primer pago, de 400 miles de euros, correspondiente a los intereses devengados hasta la fecha de firma del acuerdo.
  - Se ha cancelado deuda asociada a promociones mediante venta de stock o daciones en pago por un importe de 738 miles de euros.

### *Gobierno corporativo*

QUABIT ha publicado en su página web y en la página web de la CNMV el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Retribuciones de Consejeros.

Asimismo, están disponibles en estas páginas web los Informes de Auditoría (individual y consolidado) y las Cuentas Anuales del año 2016.

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

El 15 de noviembre de 2017 se ha celebrado en segunda convocatoria la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se han aprobado aumentos de capital por aportaciones no dinerarias con la emisión de hasta 20.894.730 nuevas acciones.

#### *Retribución al accionista*

La Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017 acordó la retribución a los accionistas mediante el Aumento de Capital Liberado en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 acciones. Las nuevas acciones comenzaron a cotizar en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia en agosto de 2017.

#### *Estructura organizativa*

El Grupo QUABIT ha reforzado durante el año su estructura organizativa para afrontar con éxito y máximo rendimiento el salto cualitativo que supone esta etapa de crecimiento. Para ello se han abierto nuevas delegaciones y se han incorporado trabajadores en todas las áreas de actividad, con un incremento del 42% en la plantilla.

#### *Aumentos de capital con cargo a aportaciones no dinerarias*

Además de los Aumentos de Capital, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de noviembre de 2017, aprobó los siguientes acuerdos:

- En su punto quinto del orden del día, se acordó aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 672.412,50 euros y efectivo de 2.689.650 euros, mediante la emisión de 1.344.825 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones emitidas en las siguientes fincas registrales titularidad de SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L.:
  - MÁLAGA. MARBELLA. SAN FRANCISCO, el 30% proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 5.977 metros cuadrados de dichos activos inmobiliarios sitos en el término municipal de Marbella;

Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 8.965.500 euros.

QUABIT hará frente al pago del 70% restante del valor de dichos activos inmobiliarios con fondos procedentes de la operación de financiación de hasta 60

millones de euros suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.

La Junta General de Accionistas mencionada delegó en el Consejo de Administración de QUABIT, de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital durante el plazo de un 1 año, la facultad de llevar a efecto el acuerdo de aumento de capital, adaptar la redacción final del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de QUABIT a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- En su punto sexto del orden del día, se acordó aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 252.720 euros y efectivo de 1.010.880 euros mediante la emisión de 505.440 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones emitidas en las siguientes fincas registrales titularidad de SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L.:
  - MÁLAGA. ESTEPONA. UE UPP E6B BEL AIR II. BEL AIR, el 30% proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 5.616 metros cuadrados de dichos activos inmobiliarios sitios en el término municipal de Estepona;

Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 3.369.600 euros.

QUABIT hará frente al pago del 70% restante del valor de dichos activos inmobiliarios con fondos procedentes de la operación de financiación de hasta 60 millones de euros suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.

La Junta General de Accionistas mencionada delegó en el Consejo de Administración de QUABIT, de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital durante el plazo de un 1 año, la facultad de llevar a efecto el acuerdo de aumento de capital, adaptar la redacción final del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de QUABIT a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- En su punto séptimo del orden del día, se acordó aumentar el capital social de QUABIT con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.564.747,50 euros y efectivo de 6.258.990 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,50 euros cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones emitidas en las siguientes fincas registrales titularidad de SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L.:
  - MENORCA. ES MERCADAL. UE3 NUEVO SON PARC, el 30% proindiviso sobre la plena propiedad de un total de 69.341 metros cuadrados de dichos activos inmobiliarios sitos en el término municipal de Menorca; Dichos activos inmobiliarios se valoran en su conjunto en 20.863.300 euros.

QUABIT hará frente al pago del 70% restante del valor de dichos activos inmobiliarios con fondos procedentes de la operación de financiación de hasta 40 millones de euros suscrita con determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.

La Junta General de Accionistas mencionada delegó en el Consejo de Administración de QUABIT, de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital durante el plazo de un 1 año, la facultad de llevar a efecto el acuerdo de aumento de capital, adaptar la redacción final del artículo 5 de los Estatutos Sociales a la nueva cifra del capital social y solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de QUABIT a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

En la documentación contractual relativa a los aumentos de capital no dinerarios indicados en este apartado se incluyeron determinadas condiciones suspensivas vinculadas a la conclusión de un proceso satisfactorio de *due diligence* y que deberían cumplirse no más tarde del 31 de diciembre de 2017. En caso de que el citado cumplimiento de esas condiciones suspensivas tuviese lugar en el plazo establecido, la intención de la Sociedad es que la ejecución de los citados aumentos de capital tuviera lugar durante el primer semestre de 2018. De no cumplirse dichas condiciones suspensivas y, en su caso, de no ser renunciadas por la parte en cuyo beneficio fuesen otorgadas, no se ejecutarían las mencionadas compras y por tanto no se llevarían a cabo los aumentos de capital no dinerarios pendientes de ejecución. El cumplimiento o no de las citadas condiciones suspensivas será anunciado mediante la publicación del correspondiente hecho relevante.



### *Aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias*

La Junta General de Accionistas del 15 de noviembre de 2017 acordó, en su punto octavo del orden del día, un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias por un importe nominal máximo de hasta 17,500 millones de euros, más una prima de emisión total máxima de 52,5 millones de euros, mediante la emisión de un máximo de hasta 35 millones de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente.

Está previsto que el citado aumento de capital dinerario se lleve a cabo durante el primer semestre de 2018.

#### **11.4 Actualización de la información relativa a accionistas principales**

La presente tabla incluye, actualizada a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones, la información contenida en el epígrafe 18.1 del Documento de Registro relativa a los principales accionistas de QUABIT con una participación accionarial superior al 3%.

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
D. Félix Abánades López (1)	792.624	25.858.422	26.651.046	28,64%
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	4.267.740	-	4.267.740	4,59%
Ondobide, S.A.	3.562.500		3.562.500	3,83%
<b>TOTAL</b>	<b>8.622.864</b>	<b>25.858.422</b>	<b>34.481.286</b>	<b>37,06%</b>

(1) La titularidad indirecta de D. Félix Abánades López es a través de Restablo Inversiones, S.L.U. Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción, S.A. 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. Esta última entidad es titular del 82,95% de Rayet Construcción, S.A.

#### **11.5 Actualización relativa a las principales actividades y negocios de la Sociedad**

A continuación se actualiza la información contenida en el epígrafe 6.1.1. del Documento de Registro relativa a las evoluciones más relevantes de las principales actividades y negocios de la Sociedad.

QUABIT desarrolla su actividad fundamentalmente en las áreas de gestión de suelo y promoción residencial. Mantiene algún activo en alquiler, si bien la gestión patrimonial no forma parte de su actividad principal actualmente.

Los principales elementos del desarrollo de estas actividades durante el año 2017 son los siguientes:

### **Gestión de suelo**

#### **Cartera de Suelo**

El Grupo QUABIT realiza valoraciones con un valorador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores, S.L.P. (“BDO”) valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2016.

En la siguiente tabla se resumen los principales datos de evolución de la cartera de suelo entre el 31 de diciembre de 2016 y el 30 de septiembre de 2017.

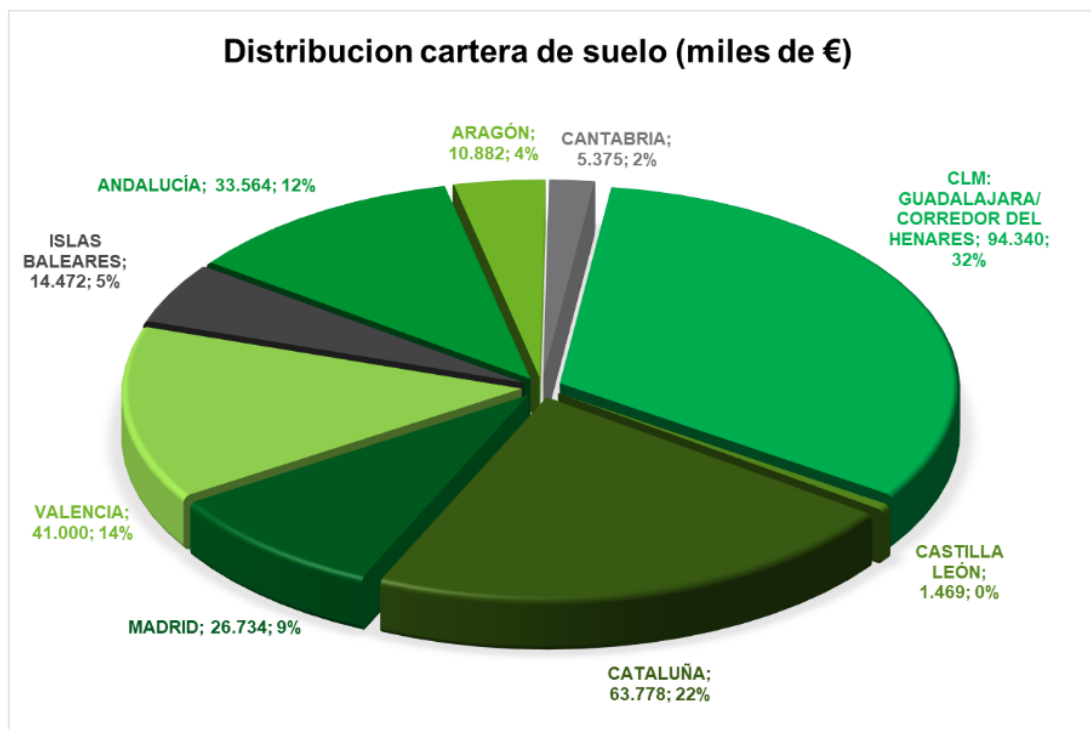
<b>CARTERA DE SUELO</b>	<b>30/09/2017 (no auditado)(1)</b>	<b>31/12/2016 (auditado)</b>	<b>% Variación</b>
Metros cuadrados			
- Urbano y en planeamiento	530.891	469.474	13,1%
- Rústico	5.340.440	5.340.440	-
Valor cartera suelo (en euros)	291.615.106	284.728.344	2,4%
Derechos sobre suelo (en euros)	54.937.451	54.937.451	-

(1) *Datos a 30 de septiembre de 2017. No están incluidos los suelos cuya transmisión de la propiedad se ha realizado con posterioridad a esa fecha, entre los que se encuentran los suelos aportados en los Aumentos de Capital.*

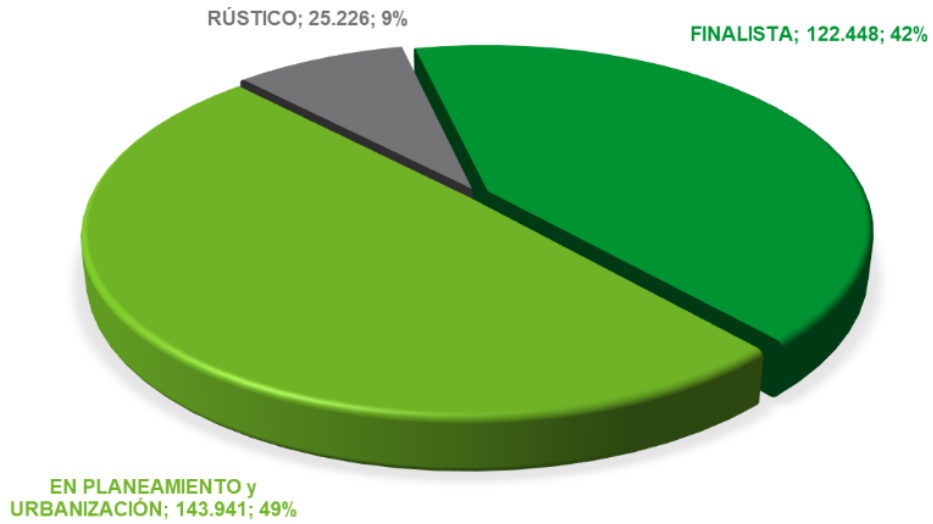
En esta cartera de suelo no están incluidos los datos de los suelos adquiridos en las operaciones cerradas hasta 30 de septiembre de 2017 y que estaban pendientes de la transmisión definitiva de la propiedad a esa fecha (372.022 m2t), ni los suelos en los que se están desarrollando promociones en las que las obras de edificación están en marcha (con un total de edificabilidad de 32.995 m2t). Con todo ello, el Grupo QUABIT gestiona, a 30 de septiembre de 2017, 935.908 m2t de edificabilidad con una estimación de 6.720 viviendas a desarrollar. De los 372.022 m2t pendientes de transmisión a 30 de septiembre, se han formalizado, hasta la fecha de aprobación de

esta Nota de valores, las transmisiones de propiedad de 243.010 m<sup>2</sup>t, de los que 240.510 m<sup>2</sup>t corresponden a suelos que se incorporan a la cartera de QUABIT en su totalidad a través de dos proindivisos (el aumento de capital objeto de esta Nota de Valores y escritura de compraventa firmada en unidad de acto).

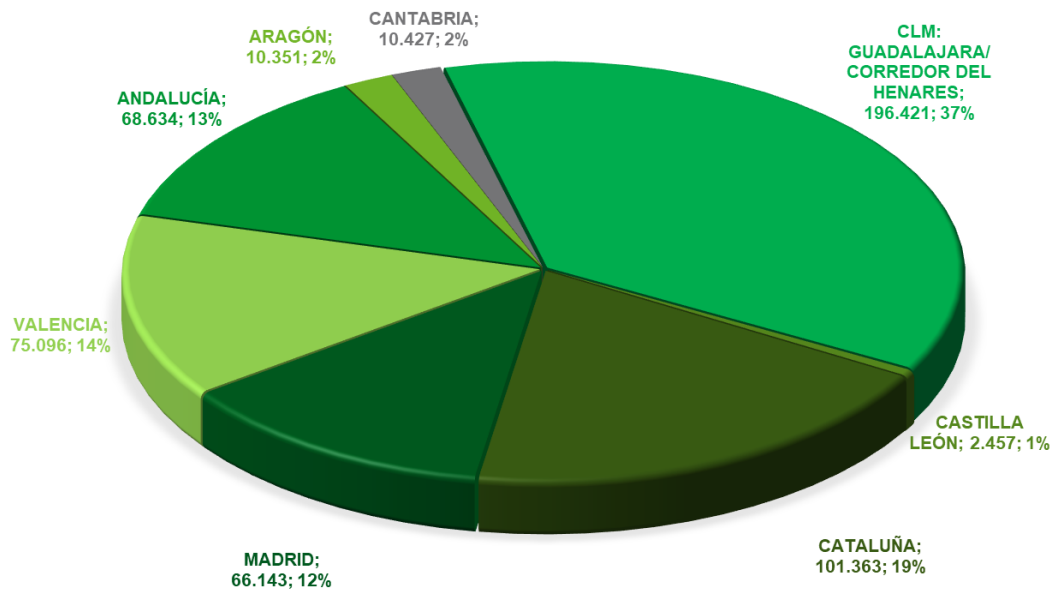
La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo a 30 de septiembre de 2017, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,53 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2016, de 291,62 millones de euros. En el caso de las incorporaciones a la cartera de suelo del año 2017 se ha considerado como valor de mercado el precio de compra. Se trata de una cartera de suelo diversificada en cuanto a su localización geográfica, predominando el suelo en planeamiento y urbanización, y el suelo finalista, tal como muestran los siguientes gráficos:



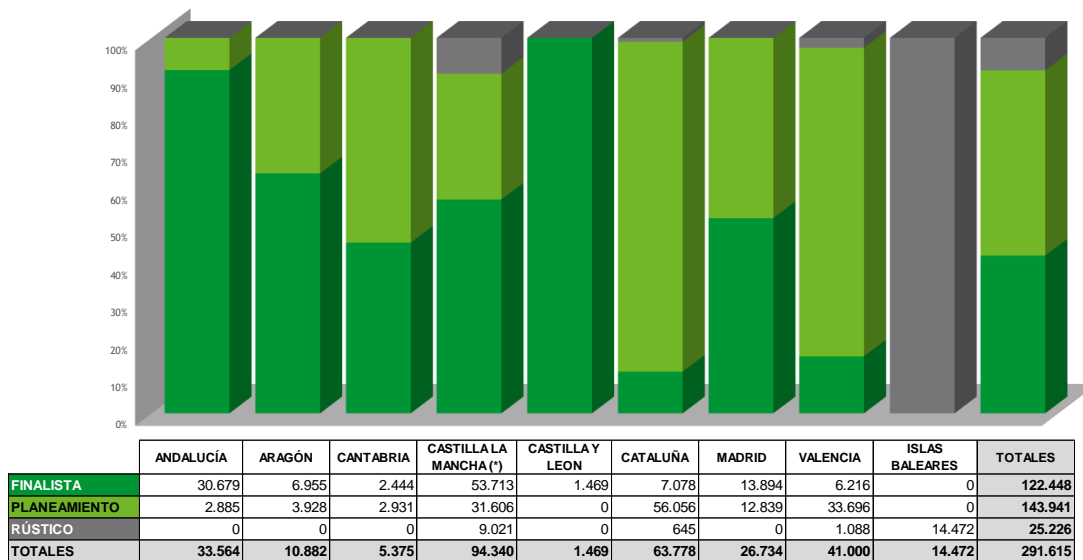
### Grado de avance urbanístico por valoración (miles de €)



### Distribución cartera de suelo (m<sup>2</sup>t edificables)



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



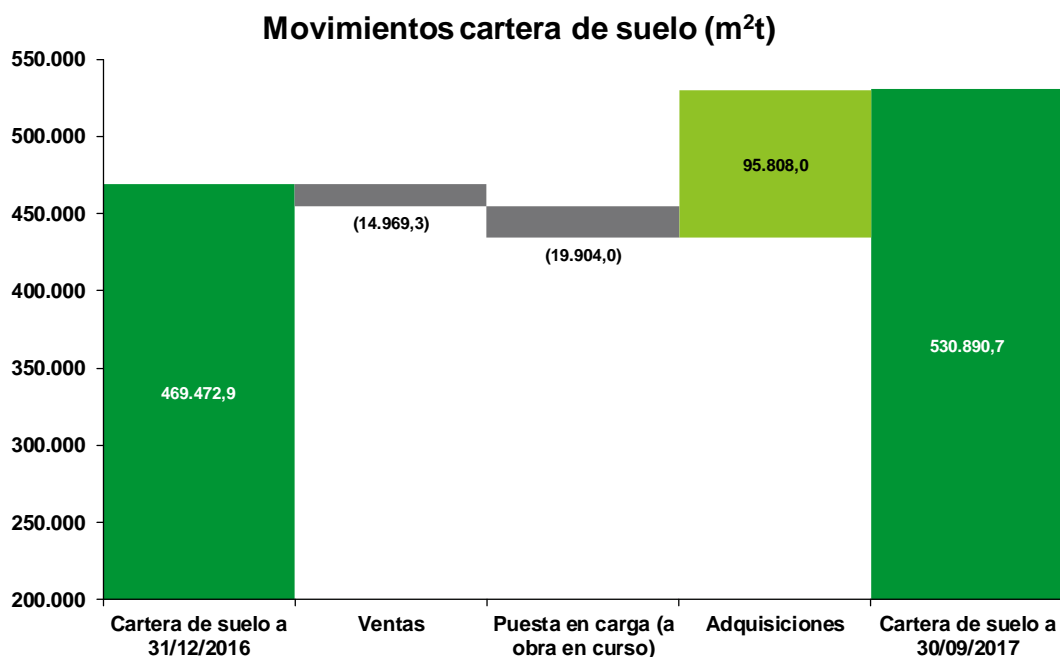
(\*) Guadalajara y Corredor del Henares

Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo QUABIT tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 30 de septiembre de 2017 que corresponde a dichos suelos:

<b>Concepto</b>	<b>(Millones de euros)</b>
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	39,7
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	3,7
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
<b>Total derechos sobre suelo</b>	<b>54,9</b>

### **Movimientos de la cartera de suelo**

En el año 2017 y hasta el 30 de septiembre, se han producido los siguientes movimientos en la edificabilidad de la cartera de suelo finalista y en planeamiento.



#### Ventas

Quabit ha realizado operaciones de venta de suelos de uso industrial localizados en el Sector Llevant en Polinyà, Barcelona, con una edificabilidad total de 11.242 m<sup>2</sup>; y una operación de dación en pago de un suelo de uso residencial ubicado en el sector SNP del Remate las Cañas, en Guadalajara, con una edificabilidad de 2.689 m<sup>2</sup>. Asimismo, el Grupo QUABIT ha vendido un 2,4% de sus participaciones en Mediterránea de Actuaciones integradas, S.L. El conjunto de estas operaciones supone una reducción de 7,0 millones de euros en el valor de mercado de la cartera de suelo.

#### Puesta en carga

Durante el año 2017 se han obtenido licencias de obra de edificación de las parcelas de Sant Feliu de Llobregat (Barcelona), C1 del SP04 Las Cañas (Guadalajara), Las Lomas (Boadilla del Monte. Madrid) y Casares (Málaga) y se han iniciado las obras de estas 4 promociones, por lo que el valor de mercado de estos suelos, 19,9 millones de euros, se ha traspasado a obra en curso y se ha dado de baja de la cartera de suelo.

#### **Nuevas Inversiones en 2017. Compras de suelo**

Hasta el 30 de septiembre de 2017, el Grupo QUABIT ha cerrado operaciones de compra de suelo situados en Madrid, Corredor del Henares, Guadalajara, Baleares y Costa del Sol.

La inversión total de estas operaciones de compra es de 149,6 millones de euros. A continuación, se detalla su situación a 30 de septiembre de 2017, diferenciando aquellos suelos que estaban escriturados en esa fecha, y por lo tanto se incluyen en la cartera de suelo de los gráficos anteriores, y aquellos de los que se disponía de señalización de la operación a dicha fecha a través de contratos privados u opciones de compra, que no figuran en dicha cartera:

<b>Municipio (Provincia)</b>	<b>Edificabilidad m2</b>	<b>Estimación viviendas (unidades)</b>	<b>Estimación facturación (millones €)</b>	<b>Situación a 30 de septiembre</b>
Guadalajara (Guadalajara)	7.898	64	12,7	Escriturado/En cartera
Guadalajara (Guadalajara)	23.400	199	29,7	Escriturado/En cartera
Alovera (Guadalajara)	9.665	76	14,7	Escriturado/En cartera
Alovera (Guadalajara)	4.680	24	5,8	Escriturado/En cartera
Málaga (Málaga)	25.894	251	46,8	Escriturado/En cartera
Estepona (Málaga)	12.991	119	16,2	Escriturado/En cartera
Benahavis (Málaga)	11.281	75	27,0	Escriturado/En cartera
Guadalajara (Guadalajara)	7.278	70	9,0	Contrato privado
Estepona (Málaga)	2.500	25	14,0	Contrato privado
Madrid (Madrid)	32.490	281	61,4	Contrato privado
Casares (Málaga)	7.614	49	13,1	Contrato privado
Málaga (Málaga)	3.651	36	7,5	Contrato privado
Málaga (Málaga)	13.638	130	24,5	Contrato privado
Málaga (Málaga)	3.770	28	6,9	Contrato privado
Mijas (Málaga)	9.556	77	15,1	Contrato privado
Marbella (Málaga)	5.977	42	26,0	Contrato privado
Estepona (Málaga)	5.616	62	13,2	Contrato privado
Mijas (Málaga)	79.318	672	140,3	Contrato privado
Es Mercadal (Menorca)	69.340	277	113,2	Contrato privado
Alovera (Guadalajara)	131.274	970	182,8	Contrato privado
<b>Total</b>	<b>467.831</b>	<b>3.527</b>	<b>779,8</b>	

Los suelos que están pendientes de su escrituración e integración en la cartera de suelo a fecha de 30 de septiembre de 2017 totalizaban 372.022 m2t.

### **Promoción residencial**

#### **Evolución del stock de vivienda terminada**

En el año 2016 se continuó con el proceso de liquidación del stock de vivienda terminada del Grupo QUABIT, entregando un total de 234 unidades durante el

periodo, de forma que el stock de producto terminado a 31 de diciembre de 2016 era de 19 viviendas.

Hasta el 30 de septiembre de 2017 se han producido 2 entregas de viviendas, por lo que el stock a esa fecha es de 17 unidades, teniendo 2 de estas 17 unidades contrato de venta firmado.

### Promociones en ejecución

Promoción	Número de viviendas		Viviendas con preventa a 30/09/2017 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)	Situación
	Total promoción	En comercialización				
<b>Quabit Las Lomas MADRID</b>	12	12	10	12.201	14.749	Obras iniciadas
<b>Quabit Sant Feliu BARCELONA</b>	63	63	55	15.702	18.525	Obras iniciadas
<b>Quabit Casares Golf Fases 1 y 2 MÁLAGA</b>	87	58	32	7.462	23.792	Obras iniciadas Fase 1
<b>Quabit Las Cañas GUADALAJARA</b>	24	24	19	4.970	6.447	Obras iniciadas
<b>Quabit Aguas Vivas Fase 1 V.P. GUADALAJARA</b>	116	116	104	12.918	15.321	Obras iniciadas
<b>Quabit Torrejón V.P. Fases 1, 2 y 3 MADRID</b>	114	51	24	2.820	16.528	En comercialización Fases 1 y 2
<b>Quabit La Peñuela Fases 1, 2 y 3 MADRID</b>	93	11	6	1.140	18.355	En comercialización Fases 1 y 2
<b>Los Caprichos de Quabit Las Suertes CORREDOR DEL HENARES</b>	24	8	2	487	5.850	En comercialización
<b>Parque Residencial de Quabit Las Suertes CORREDOR DEL HENARES</b>	76	39	11	1.758	14.025	En comercialización
<b>Quabit Style GUADALAJARA</b>	64	64	11	2.534	12.716	En comercialización
<b>Quabit Aguas Vivas Fase 2 V.P. GUADALAJARA</b>	200	100	47	6.495	29.520	En comercialización
<b>Quabit Altair MALAGA</b>	33	-	-	-	8.726	Inicio comercialización
<b>Quabit Hacienda de la Torre Fases 1, 2 y 3 MALAGA</b>	209	118	6	1.168	38.140	En comercialización Fase 1
<b>Quabit Los pedregales Fases 1, 2 y 3 MALAGA</b>	144	144	-	-	25.357	Inicio comercialización Fase 1



<b>Quabit El Cañaveral V.P. Fases 1, 2 y 3 MADRID</b>	208	102	8	1.781	39.800	En comercialización Fase 1
<b>Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fases 1, 2 y 3 MADRID</b>	77	34	-	-	21.630	Inicio comercialización Fase 1
<b>Quabit Collection ZARAGOZA</b>	36	36	1	223	10.875	En comercialización
<b>Quabit Riverside MALAGA</b>	75	15	7	2.159	27.074	En comercialización
<b>TOTAL NUEVAS</b>	<b>1.655</b>	<b>995</b>	<b>343</b>	<b>73.818</b>	<b>347.430</b>	

(1) *Preventas = Reservas + contratos de compraventa.*

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

Durante el año 2016, el Grupo QUABIT puso en el mercado 5 promociones de vivienda residencial, que suman un total de 302 unidades.

Estas nuevas promociones son: Quabit Aguas Vivas (viviendas de protección oficial en Guadalajara), Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid), Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara), Quabit Sant Feliu (viviendas en altura en Sant Feliu de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (en 2 fases de viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga).

Durante el último trimestre de 2016 y lo transcurrido de 2017 han comenzado las obras de edificación de estas 5 promociones.

A lo largo del año 2017, el Grupo QUABIT ha puesto en comercialización 13 nuevas promociones por un total de 1.353 viviendas y una facturación total estimada de 268,6 millones de euros. Estas promociones son: Quabit Torrejón V.P (viviendas de protección oficial en Torrejón de Velasco, Madrid), Quabit La Peñuela (unifamiliares adosados en Torrejón de Velasco, Madrid), Los Caprichos de Quabit (unifamiliares adosados en Alovera, Guadalajara), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (vivienda libre en altura en Alovera, Guadalajara), Quabit Style (viviendas en altura de altas calidades en Guadalajara) y Quabit Aguas Vivas 2 V.P. (viviendas de protección oficial en Guadalajara, segunda fase), Quabit Altair (unifamiliares en Puerto De La Torre, Málaga), Quabit Hacienda De La Torre (viviendas en bloque en Puerto De La Torre, Málaga), Quabit Los Pedregales (viviendas en bloque en Estepona), Quabit El Cañaveral V.P. (viviendas en bloque protegidas en El Cañaveral, Madrid), Quabit Las Quintas de El Cañaveral (unifamiliares protegidos en El Cañaveral, Madrid), Quabit Collection (lofts y viviendas en bloque en Zaragoza) y Quabit Riverside (viviendas en Benahavís, Málaga).

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

Con ello, la cartera comercial del Grupo QUABIT a fecha de publicación de esta declaración intermedia está compuesta por un total de 1.655 viviendas, con una facturación estimada de 347,4 millones de euros, que se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas.

### **Cartera de preventas**

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

<b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>159</b>
Preventas netas del periodo	188
Escrituras del periodo	(2)
<b>Cartera de preventas a 30 de septiembre de 2017</b>	<b>345</b>

De los 345 compromisos de compra de vivienda formalizados a 30 de septiembre de 2017, 343 corresponden a las nuevas promociones puestas en comercialización durante 2016 y 2017, y 2 a promociones pertenecientes al stock de producto terminado.

El importe de venta total de estas 345 unidades preventadas es de 74.262 miles de euros, de las cuales 172 se encuentran reservadas y 173 con contrato.

### **Patrimonio en Explotación**

La totalidad de los ingresos por Patrimonio en Explotación del Grupo QUABIT provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 30 de septiembre de 2017 era del 100%.

En octubre de 2017 QUABIT ha realizado una operación de cancelación de deuda con una entidad financiera mediante la entrega del referido edificio. La deuda existente con dicha entidad financiera ascendía a 12.681 miles de euros a 30 de septiembre

de 2017, y tenía acuerdo de limitación de recurso, por el que QUABIT podía optar por la cancelación mediante la entrega de los activos en garantía de la misma. Una vez acordado con la entidad financiera que ésta sería la opción elegida para la liquidación, QUABIT procedió a un registro del deterioro de la inversión inmobiliaria, igualando el valor razonable de la misma al importe de la deuda a cancelar. QUABIT registró en sus Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2017, un deterioro por importe de 4.692 miles de euros. Por tanto, el impacto de la entrega de este inmueble para el pago de la deuda sobre los Estados Financieros a 30 de septiembre es una reducción en los epígrafes Inversiones Inmobiliarias del Activo no corriente del Balance de Situación Consolidado y Deuda Financiera del Pasivo no corriente por el mismo importe de 12.681 miles de euros, sin que se produzca un impacto adicional en los Fondos Propios de QUABIT al estar ya registrado en el primer semestre de 2017.

#### **11.6 Principales acontecimientos acaecidos en QUABIT desde la inscripción del Documento de Registro en los Registros oficiales de la CNMV**

Desde la fecha de registro (17 de enero de 2017) en la CNMV del Documento de Registro hasta la fecha de la Nota sobre las Acciones, los hechos o acontecimientos que, en su caso, han afectado de manera significativa a la Sociedad y, en particular, a la situación financiera del Grupo QUABIT, han sido publicados por QUABIT mediante los correspondientes "hechos relevantes".

En este sentido, y al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorporan por referencia a la Nota sobre las Acciones todos los "hechos relevantes" comunicados a la CNMV desde la fecha de registro en la CNMV del Documento de Registro hasta la fecha de la Nota sobre las Acciones. Estos "hechos relevantes" pueden consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y, asimismo, en la página web de la Sociedad ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)). En el epígrafe 13 se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota sobre las Acciones en el que se indica el correspondiente "hipervínculo" para acceder a dichos documentos.

De estos "hechos relevantes", los más significativos son los siguientes:

- Hechos relevantes de 31 de enero, 3, 10, 16, 24 y 27 de febrero y 9, 14, 16 y 20 de marzo de 2017 (con números de registro 247.663, 247.907, 248.034, 248.197, 248.608, 248.764, 249.331, 249.494, 249.646 y 249.777) mediante los cuáles QUABIT comunicó la

aprobación, por el Consejo de Administración de QUABIT celebrado el 20 de enero de 2017, de la Nota sobre las Acciones correspondiente a un aumento de capital de la Sociedad conforme al cual la Sociedad aumentó capital por importe de 38.036.869,50 euros mediante aportaciones dinerarias, y cuyo anuncio fue publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el 3 de febrero de 2017. Se comunicó, asimismo, la intención de D. Félix Abánades, presidente del Consejo de Administración de QUABIT de suscribir el 13,9% del importe del aumento de capital. Igualmente, se comunicó que el 9 de marzo de 2017 se otorgó la escritura pública de aumento de capital declarándose cerrado el importe (entre nominal y prima de emisión) de 38.036.869,50 euros y que el aumento de capital quedó inscrito en el Registro Mercantil el 14 de marzo de 2017. Por último, se comunicó que el 20 de marzo de 2017 se admitieron a negociación las acciones emitidas en ejecución del aumento de capital.

- Hecho relevante de 30 de marzo de 2017 (con número de registro 250.153) mediante el que QUABIT comunicó la aprobación de la emisión de warrants a favor de determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P., que conferían a sus titulares el derecho a suscribir nuevas acciones de la Sociedad en varios tramos, hasta alcanzar una participación máxima del 6% del capital social de la Sociedad.
- Hecho relevante de 28 de junio de 2017 (con número de registro 253.982) mediante el que se comunicó la aprobación, por la Junta General Ordinaria de Accionistas de QUABIT celebrada el 28 de junio de 2017, de la totalidad de los acuerdos sometidos a su aprobación, entre los que se encuentran los relativos al examen y aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, la aprobación del Informe Anual sobre las remuneraciones de los consejeros, así como de la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2017 y de la política de remuneraciones del órgano de administración de la Sociedad correspondiente al periodo 2018, 2019 y 2020, la aprobación de un plan de incentivos vinculado al valor de las acciones de la Sociedad dirigido a los colectivos de directivos, administradores y empleados de la Sociedad y sus filiales, la reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad y del Grupo QUABIT, la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias y un aumento de capital social, con cargo a reservas, por un importe nominal máximo de 1.840.045 euros.

- Hechos relevantes de 28 de junio, 4, 5 y 27 de julio y 8 de agosto de 2017 (con números de registro 253.982, 254.255, 254.273, 255.204 y 255.745) mediante los cuales QUABIT comunicó la aprobación, por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 28 de junio de 2017, de la ejecución del aumento de capital con cargo a reservas por importe nominal de 1.838.935,50 euros, mediante la emisión de 3.677.871 acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,50 euros de valor nominal cada una, cuyo anuncio se publicó el día 4 de julio de 2017 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Se comunicó igualmente el otorgamiento, el 27 de julio de 2017, de la escritura pública de aumento de capital con cargo a reservas y su inscripción en el Registro Mercantil el 8 de agosto de 2017.
- Hecho relevante de 31 de julio de 2017 (con número de registro 255.441) mediante el que QUABIT comunicó el pago, a la sociedad Inmobiliaria Guadalmedina, S.A., de la deuda que había sido contraída por una de sus filiales, mediante la entrega de 1.111.111 acciones representativas de su capital social admitidas a cotización en los mercados de valores de Madrid y Valencia.
- Hecho relevante de 7 de septiembre de 2017 (con número de registro 256.127) mediante el que QUABIT comunicó la adquisición de una cartera de parcelas edificables en Mijas (Málaga) por un importe de 23,7 millones de euros.
- Hecho relevante de 29 de septiembre de 2017 (con número de registro 256.871) mediante el que QUABIT comunicó la suscripción de un acuerdo vinculante de términos y condiciones para la concesión de una segunda operación de financiación de hasta 40 millones de euros por determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.
- Hecho relevante de 6 de octubre de 2017 (con número de registro 257.072) mediante el que QUABIT comunicó la suscripción de un contrato de préstamo por importe de 15 millones de euros cuyo destino es el desarrollo de promociones inmobiliarias y la adquisición de parcelas edificables.
- Hecho relevante de 13 de octubre de 2017 (con número de registro 257.322) mediante el que QUABIT comunicó la convocatoria de Junta

General Extraordinaria de accionistas para celebrarse el día 14 de noviembre de 2017 en primera convocatoria, y al día siguiente, el 15 de noviembre de 2017, en segunda convocatoria.

- Hecho relevante de 15 de noviembre de 2017 (con número de registro 258570) mediante el que QUABIT comunicó la celebración de la Junta General Extraordinaria y de los acuerdos adoptados.
- Hecho relevante de 4 de diciembre de 2017 (con número de registro 259104) mediante el que QUABIT comunicó que el día 1 de diciembre de 2017 se procedió a la firma de todos los documentos que desarrollan una nueva línea de financiación de hasta 40 millones de euros otorgada por determinados fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P.
- Hecho relevante de 12 de diciembre de 2017 (con número de registro 259352) mediante el que QUABIT comunicó que el día 11 de diciembre de 2017 habían quedado inscritos los Aumentos de Capital y que se estaban realizando los trámites precisos para obtener la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de los citados aumentos de capital.

## PUNTO 12. DOCUMENTACIÓN INCORPORADA POR REFERENCIA

La tabla siguiente incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota sobre las Acciones con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	ENLACES DE LOS DOCUMENTOS
Documento de Registro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Página web de QUABIT <a href="http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/porta/2015/10/28/documento-de-registro-1701201743623.pdf">http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/porta/2015/10/28/documento-de-registro-1701201743623.pdf</a></li> <li>• Página web de la CNMV <a href="https://www.cnmv.es/Portal/verDoc.axd?t={b7f09965-52ae-4c83-9b02-920f2788d9aa}">https://www.cnmv.es/Portal/verDoc.axd?t={b7f09965-52ae-4c83-9b02-920f2788d9aa}</a></li> </ul>
Cuentas anuales individuales y consolidadas de QUABIT correspondientes al ejercicio 2016, junto con su respectivo Informe de Auditoría e Informe de Gestión	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Página web de QUABIT <a href="http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/">http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/</a></li> <li>• Página web de la CNMV <a href="https://www.cnmv.es/AUDITA/2016/17089.pdf">https://www.cnmv.es/AUDITA/2016/17089.pdf</a></li> </ul>
Informe anual de gobierno corporativo de QUABIT correspondiente al ejercicio 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Página web de QUABIT <a href="http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/porta/2015/11/04/informe-anual-de-gobierno-corporativo-2016.pdf">http://www.grupoquabit.com/recursos/doc/porta/2015/11/04/informe-anual-de-gobierno-corporativo-2016.pdf</a></li> <li>• Página web de la CNMV <a href="https://www.cnmv.es/Portal/verDoc.axd?t={792f82d5-a152-49a8-a166-1c27e32f9b7a}">https://www.cnmv.es/Portal/verDoc.axd?t={792f82d5-a152-49a8-a166-1c27e32f9b7a}</a></li> </ul>
Información financiera intermedia consolidada de QUABIT correspondiente al tercer trimestre de 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Página web de QUABIT <a href="http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/resultados-trimestrales/#Ancla_ancla-2016">http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/resultados-trimestrales/#Ancla_ancla-2016</a></li> <li>• Página web de la CNMV <a href="https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/IFI/ListaIFI.aspx?nif=A96911482">https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/IFI/ListaIFI.aspx?nif=A96911482</a></li> </ul>
Hechos relevantes desde el 17 de enero de 2017 hasta el 14 de diciembre de 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Página web de QUABIT <a href="http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/hechos-relevantes/">http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/hechos-relevantes/</a></li> <li>• Página web de la CNMV <a href="https://www.cnmv.es/Portal/HR/ResultadoBusquedaHR.aspx?nif=A96911482&amp;division=1">https://www.cnmv.es/Portal/HR/ResultadoBusquedaHR.aspx?nif=A96911482&amp;division=1</a></li> </ul>

En Madrid, a 14 de diciembre de 2017.

**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**

---

D. Félix Abánades López